Infrastructure Italia Land 10 S.r.l.
Via del Bosco Rinnovato, 6
20057 Assago (Milano)

NEW POTENTIAL SITE IN VIGNATE

Technical Due Diligence

Firmato digitalmente da:
Roberto Cereda
Data: 01/08/2025 12:51:16

Document: 4116 ES F DD 01

Date
29/03/2024

The Technician
Eng. Roberto Cereda

SUMMARY

1.	INTRODUCTION	4
1.1.	Executive summary	4
2.	SITE LOCATION	7
2.1.	Infrastructural network and accessibility	10
2.2.	Property identification and cadastral registration	12
2.3.	The area – historical view	31
3.	URBAN PLANNING - Current Situation	34
3.1.	Existing Buildings:	34
3.2.	Lotto 2 Urban destination	37
3.3.	Lotti 3, 4, 5, 6 Urban destination	41
3.4.	Plot constraint - South	45
3.5.	Entrance to the site	50
3.6.	Underground services	51
3.7.	Fiber availability	53
3.8.	Seismic zoning	54
3.9.	Power availability	56
3.10.	Groundwater table	58
3.11.	Acoustic zoning	60
4.	RISK ANALYSIS	64
4.1.	Fly-zone areas	64
4.2.	Elements of vulnerability	65
4.2.1.	Hydraulic and hydrogeological risk	65
4.2.2.	Geological risk	73
4.2.3.	Chemical - Industrial risk	76
4.2.4.	Risk for transport dangerous material status	78
4.2.5.	Risk from forest fire	79
4.3.	Environmental investigations	81
5.	AUTHORIZATION PROCESS	83
5.1.	Authorization procedure	83
5.2.	Piano Attuativo	83

5.3.	Permesso di Costruire Convenzionato	83
6.	TEST FIT LAYOUT	84
6.1.	Test fit layout Scenario 1	84
6.2.	Cost estimation for preliminary works Scenario 1	86
6.3.	Test fit layout Scenario 2	87
6.4.	Cost estimation for preliminary works for Scenario 2	89
7.	URBAN FEES	90
7.1.	Urban fees Scenario 1	91
7.1.	Urban fees Scenario 2	93

1. INTRODUCTION

The present document named 4116 ES F DD 01 is a technical due diligence of the Site Development & Permitting connected to the new site located in Vignate (MI), Italy, called L10 (MIL05EXT).

1.1. Executive summary

In the present document, two feasibility scenarios will be analyzed.

I. The first scenario includes all the plots numbered 2, 3, 4, 5, and 6.
II. The second scenario excludes plot number 6 and includes plots 2, 3, 4, and 5.

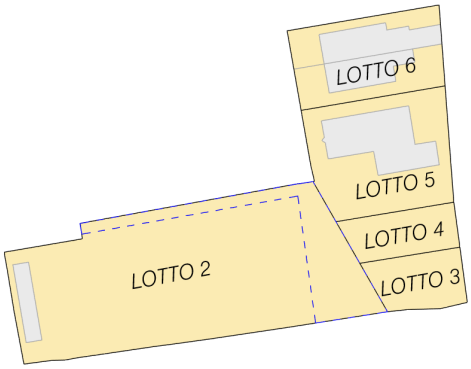


Figure 1 First Scenario

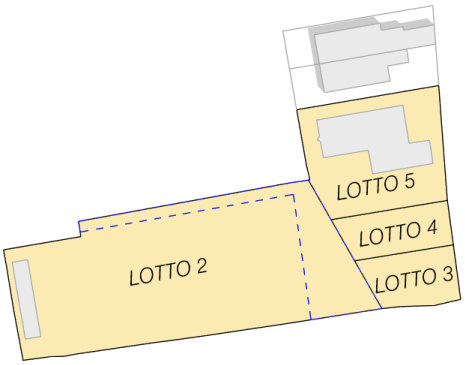


Figure 2 Second Scenario

- **Plot area:**
  I. In the first scenario, the site in Vignate analysed in the present document is composed of multiple plots of totaling about 23.710 sqm, as indicated in the cadastral registration.
  II. In the second scenario, excluding Plot 6, the total plot area is about 20.411 sqm, as indicated in the cadastral registration.
- **Buildable area (slp):**
  I. In the first scenario the potential buildable area is calculated for the multiple plots using the index of 0.8 for the areas of "*Tessuto consolidato produttivo*" and "*Tessuto non consolidato produttivo - ex PE D1*" (Plot 2) with a maximum of 18.739,6 sqm.
  II. In the second scenario, excluding Plot 6, the total Buildable area is about 16.099,6 sqm.
- For both scenarios the max **height** is 12 m, not considering the technical volumes on the roof. The maximum height is measured from the sidewalk.
- **Urban classification**: the West side of the area (Plot 2) is classified as part of "*Città da consolidare: artigianale produttiva*" (Area for productive activities: "Città non consolidate"), the East side of the area (Plot 3,4,5,6) is classified as "*Città consolidate prevalentemente artigianale e produttiva*" (Area for productive activities: "Città consolidate"). Both areas are compatible with the destination Data Center.

- **Underground services**: The site is crossed by the public sewage net and by electrical network. In both scenarios, the sewage divides the site into two parts and it can be considered a critical issue because passing in the middle of the plot creates potential constraints for the new building realization. From a preliminary analysis, it seems feasible the modification of the net using pumping station for sewage. Providers have been contacted to check if the intervention is feasible and we are currently awaiting their response. The approximate costs for relocating underground services and civil works are approx. **610.000,000 €.**
- **Hydrogeological analysis**: No hydrogeological risks have been identified.
- **Use of water**: The site has no wells, so only a water supply from the aqueduct will be provided. Use of potable water for industrial scope is not recommended for the achievement of Environmental Assessment and by the local authority. A dedicated discussion must be done with CAP Holding, that is in charge to manage the aqueduct, in order to define the potential water flow available and the cost of this specific agreement.
  The environmental investigations detected the presence of groundwater pollution coming from the Northern area: accordingly, groundwater use is not recommended.
- **Power availability**: HV will be provided from the nearby MIL05 site. The request for High Voltage was signed with TERNA for a total power of 100 MW, compared to an actual demand for the MIL05 site of about 70 MW (about 30MW remaining for L10).
- **Fiber availability**: The fibre line serving the plot will be provided on site from the nearby MIL 05 plot.
- **Environmental investigations**: Environmental tests results completed on site confirmed that there is no pollution in the ground so no environmental issues can be foreseen for the development. The presence of two underground diesel tanks at Lots 2 and 5 was detected, the removal of which will have to be planned according to the 2013 ARPA Lombardy Guidelines.
  Results indicated a concentration of Trichloromethane and Tetrachloroethylene exceeding the threshold limits for groundwater detected in the groundwater samples collected.
  There is no upstream/downstream increase with respect to the site of the Trichloromethane and Tetrachloroethylene parameter: the site does not contribute to groundwater contamination.
  The Environmental Technicians confirmed in any case that there is no obligation to remediate or to monitor the water except the case of direct use of the underground water. For detailed information refer to the attached report.
- **Building permit procedure**: The planning procedure includes two different steps:
  First step is a **Piano Attuativo** (required for the area classified as "Città non Consolidata") to authorize new buildings and to relocate the Public Parking Services described in the PGT; Second step is **Permesso di Costruire Convenzionato** (Building Permit with planning application). Both steps will involve all areas of the intervention area.
- In the First Scenario, from preliminary test-fit layouts it can be feasible to reach **12 MW IT** building. In the Second Scenario, without the acquisition of Plot 6, the IT power can reach **6 MW.**
- **Parking plot** spaces has to be built according to the project GFA, with a minimum of 3.409 sqm for the First Scenario. A minimum of 2.441 sqm for the Second Scenario. The areas have already been considered in the test fit.

- **Demolition cost:**
  - I. In first scenario, the preliminary estimation for the demolition works of the existing facility, asbestos removal from the roof and removal of underground tanks, is approx. **850.000 €**
  - II. In second scenario is approx. **600.000 €**
- The estimated **Construction fees** to be paid to the Municipality are approx.:
  - I. In first scenario 380.347,00 €. Considering the possible reduction of 20% (DPR 380/2001 art. 17, c.4 bis), the total Construction fees are approx. **304.277,60 €.**
  - II. In second scenario 272.373,75 €. Considering the reduction of 20% are approx. **217.899,00 €.**
- As a precautionary measure and in consideration of the municipality's requests and compensations, the standard fees are calculated based on 100% of the SLP instead of the required 20% stipulated by regulations. The estimated **Urban Standard fees** are approx.**:**
  - I. In first scenario, Urban Standard fees are approx**. 584.400,00 €.**
  - II. In second scenario, Urban Standard fees are approx**. 418.500,00 €**

2. SITE LOCATION

The new potential site for the implementation of the new Data Center is located in Vignate, a small town located on the east side of Milan.

Figure 3 Source image by Google Maps. Note: the reported measures must be verified in detail

Looking into detail to the town of Vignate, the plot is located northwest of the center, near the main connection road to Bergamo (SP103).

The map shows the location of the site in relation to other intervention sites.

The nearest DC facility is MIL05, which is adjacent on the east side of the plot area.

Figure 4 Source image by Google Maps

The area, highlighted in red, is close to industrial/logistic areas already implemented (yellow), agricultural areas (green) and a commercial area (blue). There is also a residential area (violet), beyond the agricultural area on the south side. The green areas not included in agricultural areas are considered forest area.

Figure 5 Source image by Google Maps

2.1. Infrastructural network and accessibility

The main infrastructures nearby are the provincial road connection SP161 and the railway, the first around 450m north far while the second approx. 750m south far from the border of the area. The closest railway station is Vignate Station (less than 1 km in the south direction), served by suburban network (metro lines S5 and S6). The area is directly served by bus stops from local transport (line Z401). Milan Linate airport is around 11km away, while Orio al Serio airport about 44 km. The closest highway road is A4, about 13 km in the north direction.

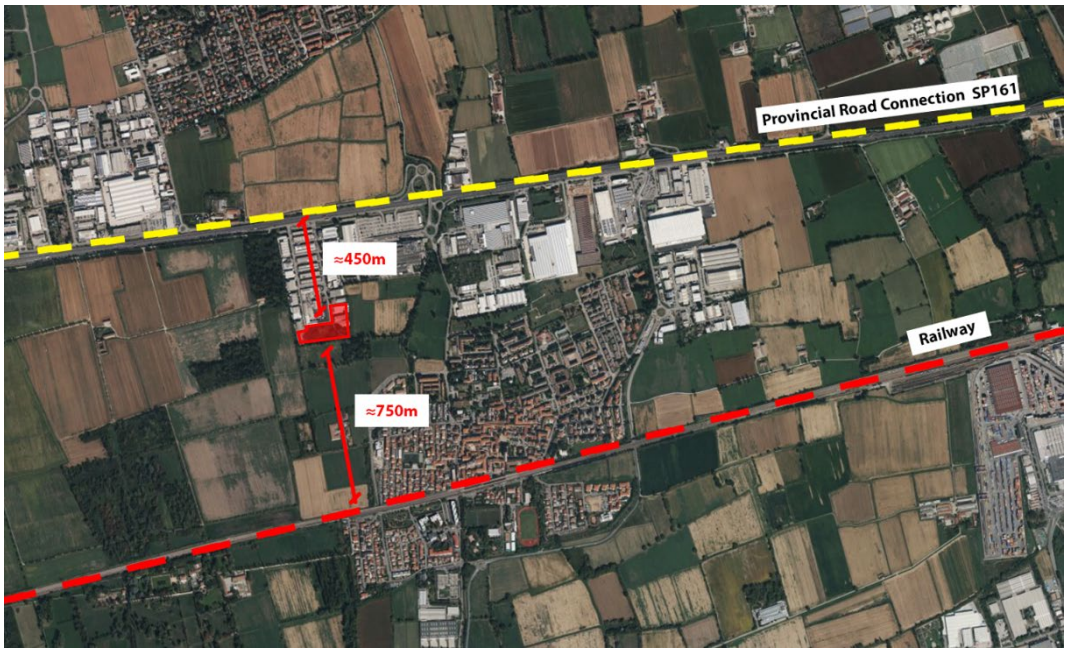


Figure 6 Source image by Google Maps. Note: the reported measures must be verified in detail

There are no rivers or lakes of significant size nearby. It should be noted the presence of the Naviglio Martesana (a canal) about 2,3km north in the territory of the Municipality of Cassina De' Pecchi (MI), however no risk of floodings have been identified. The area is characterized by minor water flow canals of agricultural irrigation origin.

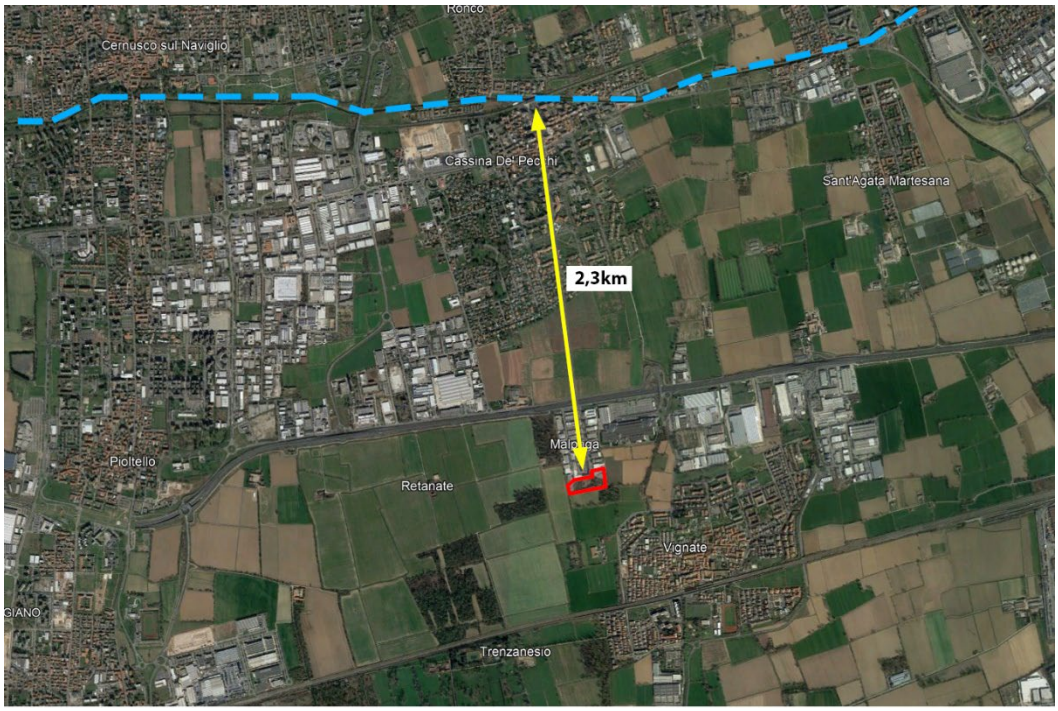


Figure 7 Source image by Google Maps. Note: the reported measures must be verified in detail

2.2. Property identification and cadastral registration

Below the limit details of the plot in analysis.

Figure 8 Source image by Google Maps

Figure 9 Source: cadastral registration from Geoportale Cartografico Catastale

The area is identified by the following cadastre parcels:

- Foglio 3, Particella 131
- Foglio 3, Particella 112
- Foglio 3, Particella 113

- Foglio 3, Particella 114
- Foglio 3, Particella 115
- Foglio 3, Particella 116
- Foglio 3, Particella 117

The area is divided in 4 LOTTI (Lots), each identified by the following cadastral parcels:

- LOTTO 2: Foglio 3, Part. 131
- LOTTO 3: Foglio 3, Part. 117
- LOTTO 4: Foglio 3, Part. 116
- LOTTO 5: Foglio 3, Part. 115 and 114
- LOTTO 6: Foglio 3, Part. 112 and 113

The plot of the area as indicated in the cadastral survey is about 23.710 sqm.

Figure 10 "Estratto di mappa" with perimeters of the lots

PLOT 2 - Particella 131

The area identified as "Lotto 2 – Particella 131" is 12.980 sqm (by cadastral registration). On the East side of the area there is a partially closed canopy. In the cadastral registration, the canopy is registered 418 sqm. The Municipality of Vignate has confirmed that the canopy has been approved through a building amnesty, referencing building practice number 9/1/D dated 10/05/1993.
The area is fenced, partially flat and it is mainly characterized by spontaneous vegetation.

Figure 11 Picture of the Lotto 2

Figure 12 Picture of the canopy in Lotto 2

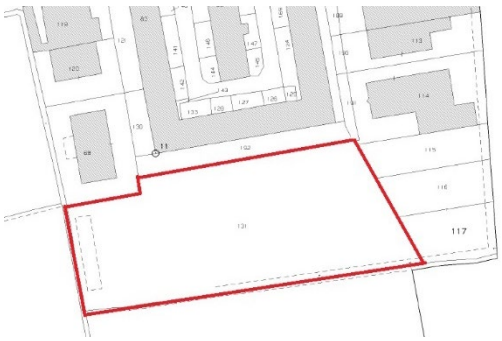


Figure 13 Cadastral map Lotto 2 – Part. 131

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **28/06/2022**

Immobile di catasto terreni **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/06/2022
Dati identificativi: Comune di **VIGNATE (L883) (MI)**
Foglio **3** Particella **131**
Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **12.980 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 16/12/2003 Pratica n. 497310 in atti dal 16/12/2003 (n. 8841.1/2003)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 8.55.38 Segue
Visura n.: T33987 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VIGNATE (Codice:L883)**
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	**Foglio: 3 Particella: 131**

Area di enti urbani e promiscui dal 16/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	131		-	ENTE URBANO	1 29 80				FRAZIONAMENTO del 16/12/2003 Pratica n. 497310 in atti dal 16/12/2003 (n. 8841.1/2003)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:22 ; Foglio:3 Particella:88 ; Foglio:3 Particella:90 ; Foglio:3 Particella:91 ; Foglio:3 Particella:92 ; Foglio:3 Particella:93 ; Foglio:3 Particella:95 ; Foglio:3 Particella:96 ; Foglio:3 Particella:101 ; Foglio:3 Particella:110 ; Foglio:3 Particella:112 ; Foglio:3 Particella:113 ; Foglio:3 Particella:114 ; Foglio:3 Particella:157 ; Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:179 ; Foglio:3 Particella:180 ; Foglio:3 Particella:181 ; Foglio:3 Particella:182 ; Foglio:3 Particella:183 ; Foglio:3 Particella:184 ; Foglio:3 Particella:185 ; Foglio:3 Particella:186 ; Foglio:3 Particella:187 ; Foglio:3 Particella:188 ; Foglio:3 Particella:189 ; Foglio:3 Particella:190 ; Foglio:3 Particella:191 ; Foglio:3 Particella:192 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L883 - Foglio 3 - Particella 131/

Area di enti urbani e promiscui dal 01/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	131		-	ENTE URBANO	1 44 60				TIPO MAPPALE del 01/11/1993 in atti dal 12/01/1995 (n. 35555.1/1985)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 8.55.38 Segue
Visura n.: T33987 Pag: 2

Notifica		Partita	1		
Annotazioni	di stadio: PASSA A PARTITA 1 DEL FG. 3				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:68 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	131		-	SEMIN IRRIG 1	1 44 60	IL50A	L. 293.538	L. 310.890	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1986 (n. 185)

Notifica		Partita	1095		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:68 ; Foglio:3 Particella:130 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/10/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPINELLI Alba Aurora nata a SETTALA (MI) il 04/06/1939	SPNLRR39H44I696U*	(99) Da verificare coniuge in com leg fino al 01/11/1993
2	CASARIN Alfredo nato a LIMITO (MI) il 23/07/1936		(99) Da verificare coniuge in com leg fino al 01/11/1993
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1986 (n. 185		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/08/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	68		-	SEMIN IRRIG 1	1 74 60	IL50A	L. 354.438	L. 375.390	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 180)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 8.58.55 pag: 1 Segue
Visura n.: T35602/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di VIGNATE (L883) provincia MILANO - Limitata al foglio: 3
Soggetto individuato	**SELECTA IMMOBILIARE - S.R.L. sede in MILANO (MI) (CF: 02664730138)**

1. Immobili siti nel Comune di VIGNATE (Codice L883) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		3	131	1			C/7	U	415m²	Totale: 418 m²	Euro 257,20	VIA LOMBARDIA n. 40 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		3	131	2			F/1		14.065m²			VIA LOMBARDIA n. 40 Piano T COSTITUZIONE del 22/07/1999 in atti dal 22/07/1999 (n. 324136.1/1999)	
3		3	192				F/1		1.480m²			VIA LOMBARDIA n. 40 Piano T (ALTRE) del 07/11/2007 Pratica n. MI0954567 in atti dal 07/11/2007 ACCATASTAMENTO AREA URBANA (n. 7418.1/2007)	

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: m² 15.960 Rendita: Euro 257,20

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SELECTA IMMOBILIARE - S.R.L.	02664730138*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/06/2014 Pubblico ufficiale NESSI CHRISTIAN Sede COMO (CO) Repertorio n. 44315 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 47631.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/07/2014		

PLOT 3 - Particella 117

The area identified as Particella 117 is 430 sqm (by cadastral registration).

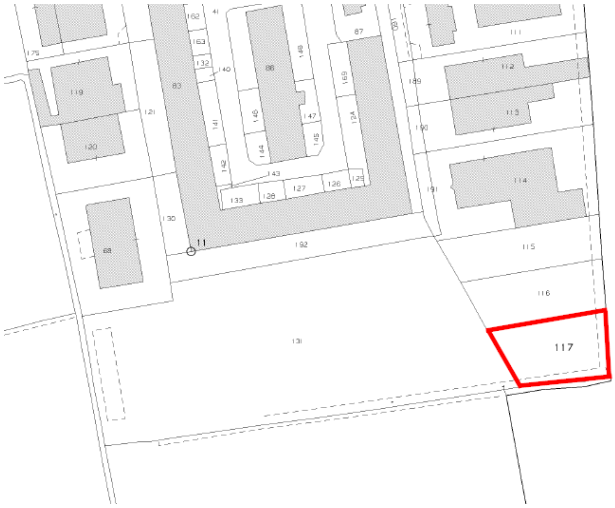


Figure 14 Cadastral map Lotto 3 – Part. 117

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **28/06/2022**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/06/2022

Dati identificativi: Comune di **VIGNATE (L883) (MI)**
Foglio **3** Particella **117**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 14,99 Lire 29.029**
agrario **Euro 15,88 Lire 30.745**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IL50A[a)]

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **1.430 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 8.56.02 Segue
Visura n.: T34186 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VIGNATE (Codice:L883)**
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	**Foglio: 3 Particella: 117**

INTESTATI

1	FILIPPINI Lorenzo nato a MELZO (MI) il 23/02/1973	FLPLNZ73B23F119J*	(1) Proprieta' 1/4
2	ALBERTI Angela nata a RODANO (MI) il 05/02/1950	LBRNGL50B45H470C*	(1) Proprieta' 3/4

Unità immobiliare dal 08/08/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	117		-	SEMIN IRRIG 1	14 30	IL50A	Euro 14,99 L. 29.029	Euro 15,88 L. 30.745	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379)
Notifica						Partita	1004			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:68 ; Foglio:3 Particella:108 ; Foglio:3 Particella:109 ; Foglio:3 Particella:110 ; Foglio:3 Particella:111 ; Foglio:3 Particella:112 ; Foglio:3 Particella:113 ; Foglio:3 Particella:114 ; Foglio:3 Particella:115 ; Foglio:3 Particella:116 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FILIPPINI Lorenzo nato a MELZO (MI) il 23/02/1973	FLPLNZ73B23F119J*	(1) Proprieta' 1/4
2	ALBERTI Angela nata a RODANO (MI) il 05/02/1950	LBRNGL50B45H470C*	(1) Proprieta' 3/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/04/1996 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 10875 registrato in data 28/10/1996 - Voltura n. 12612.1/1996 - Pratica n. 1163126 in atti dal 04/12/2001		

PLOT 4 - Particella 116

The area identified as Particella 116 is 1.430 sqm (by cadastral registration).

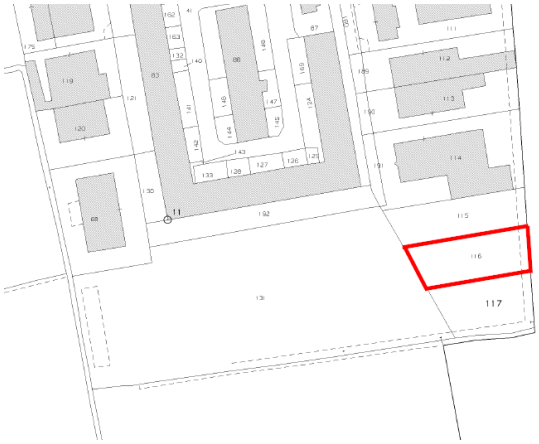


Figure 15 Cadastral map Lotto 4 – Part. 116

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **28/06/2022**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/06/2022
Dati identificativi: Comune di **VIGNATE (L883) (MI)**
Foglio **3** Particella **116**
Classamento:
Redditi: dominicale **Euro 14,99 Lire 29.029**
agrario **Euro 15,88 Lire 30.745**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IL50A[a)]
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**
Superficie: **1.430 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 8.56.24 pag: 1 Segue
Visura n.: T34391 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VIGNATE (Codice:L883)**
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	**Foglio: 3 Particella: 116**

INTESTATI

1	CARMINATI Luigi nato a MELZO (MI) il 29/09/1966	CRMLGU66P29F119E*	(1) Proprieta' 2/18
2	CARMINATI Diego nato a MELZO (MI) il 28/02/1968	CRMDGI68B28F119H*	(1) Proprieta' 2/18
3	CARMINATI Patrizia nata a MELZO (MI) il 26/12/1969	CRMPRZ69T66F119S*	(1) Proprieta' 2/18
4	CARMINATI Tarcisio nato a VIGNATE (MI) il 28/08/1936	CRMTCS36M28L883X*	(1) Proprieta' 3/18
5	CARMINATI Tarcisio nato a VIGNATE (MI) il 28/08/1936	CRMTCS36M28L883X*	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 08/08/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	116		-	SEMIN IRRIG 1	14 30	IL50A	Euro 14,99 L. 29.029	Euro 15,88 L. 30.745	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379)
Notifica						Partita	1004			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:68 ; Foglio:3 Particella:108 ; Foglio:3 Particella:109 ; Foglio:3 Particella:110 ; Foglio:3 Particella:111 ; Foglio:3 Particella:112 ; Foglio:3 Particella:113 ; Foglio:3 Particella:114 ; Foglio:3 Particella:115 ; Foglio:3 Particella:117 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/04/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARMINATI Luigi nato a MELZO (MI) il 29/09/1966	CRMLGU66P29F119E*	(1) Proprieta' 2/18
2	CARMINATI Diego nato a MELZO (MI) il 28/02/1968	CRMDGI68B28F119H*	(1) Proprieta' 2/18
3	CARMINATI Patrizia nata a MELZO (MI) il 26/12/1969	CRMPRZ69T66F119S*	(1) Proprieta' 2/18
4	CARMINATI Tarcisio nato a VIGNATE (MI) il 28/08/1936	CRMTCS36M28L883X*	(1) Proprieta' 3/18

PLOT 5 - Particella 114, 115

Particella 114 is 3.140 sqm (by cadastral registration).
Particella 115 is 1.430 sqm (by cadastral registration).

Figure 16 Est Cadastral map Lotto 5 – Part. 114-115

In the parcel 114 there is an industrial and office building 8-10 meters high with an occupied area of 2.096,8 sqm. The building, currently not in use, was formerly used for the production and storage of electrical equipment. The area of LOTTO 5 is fenced all around the perimeter.

Figure 17 – Lotto 5 views

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 8.57.16 Segue
Visura n.: T34857 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VIGNATE (Codice:L883) Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 3 Particella: 114

Area di enti urbani e promiscui dal 18/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	114		-	ENTE URBANO	31 40				Tipo Mappale del 18/04/2005 Pratica n. MI0321050 in atti dal 18/04/2005 (n. 321050.1/2005)
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L883 - Foglio 3 - Particella 114/

Area di enti urbani e promiscui dal 16/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	114		-	ENTE URBANO	31 40				FRAZIONAMENTO del 16/12/2003 Pratica n. 497310 in atti dal 16/12/2003 (n. 8841.1/2003)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:22 ; Foglio:3 Particella:88 ; Foglio:3 Particella:90 ; Foglio:3 Particella:91 ; Foglio:3 Particella:92 ; Foglio:3 Particella:93 ; Foglio:3 Particella:95 ; Foglio:3 Particella:96 ; Foglio:3 Particella:101 ; Foglio:3 Particella:110 ; Foglio:3 Particella:112 ; Foglio:3 Particella:113 ; Foglio:3 Particella:131 ; Foglio:3 Particella:157 ; Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:179 ; Foglio:3 Particella:180 ; Foglio:3 Particella:181 ; Foglio:3 Particella:182 ; Foglio:3 Particella:183 ; Foglio:3 Particella:184 ; Foglio:3 Particella:185 ; Foglio:3 Particella:186 ; Foglio:3 Particella:187 ; Foglio:3 Particella:188 ; Foglio:3 Particella:189 ; Foglio:3 Particella:190 ; Foglio:3 Particella:191 ; Foglio:3 Particella:192 ;

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 8.57.16 Segue
Visura n.: T34857 Pag: 2

Area di enti urbani e promiscui dal 01/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	114		-	ENTE URBANO	34 00				TIPO MAPPALE del 01/11/1993 in atti dal 12/01/1995 (n. 72219.1/1990)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	di stadio: VARIATO INTERNAMENTO DEL FG. 3									

Area di enti urbani e promiscui dal 01/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	114		-	ENTE URBANO	34 00				TIPO MAPPALE del 01/11/1993 in atti dal 12/01/1995 (n. 799.1/1985)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	di stadio: VARIATO INTERNAMENTO DEL FG. 3									

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	114		-	ENTE URBANO	34 00				DOMANDA (COMPRESE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 22/10/1986 (n. 2185)
Notifica						Partita	1			

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/01/2024 Ora: 8.57.16 Segue
Visura n.: T34857 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	114		-	SEMIN IRRIG 1	34 00	IL50A	L. 69.020	L. 73.100	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379)
Notifica						Partita	1004			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:68 ; Foglio:3 Particella:108 ; Foglio:3 Particella:109 ; Foglio:3 Particella:110 ; Foglio:3 Particella:111 ; Foglio:3 Particella:112 ; Foglio:3 Particella:113 ; Foglio:3 Particella:115 ; Foglio:3 Particella:116 ; Foglio:3 Particella:117 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/12/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GERVASONI Luigi nato a MILANO (MI) il 06/10/1941	GRVLGU41R06F205O*	(99) Da verificare fino al /1/1010
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 13/12/1979 Pubblico ufficiale ACQUARONE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 55436 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 2 n. 512 registrato in data 02/01/1980 - Voltura n. 4581 in atti dal 08/08/1981		

Situazione degli intestati dal 08/08/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUCCHINI Germana nata a MILANO (MI) il 24/12/1925	LCCGMN25T64F205G*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 13/12/1979
2	LUCCHINI Giancarlo nato a MILANO (MI) il 05/10/1917	LCCGCR17R05F205M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 13/12/1979
3	LUCCHINI Gilberto nato a MILANO (MI) il 01/02/1921	LCCGBR21B01F205L*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 13/12/1979
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/11/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	68		-	SEMIN IRRIG 1	4 77 10	IL50A	L. 968.513	L. 1.025.765	FRAZIONAMENTO del 17/11/1977 in atti dal 24/05/1979 (n. 7279)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/01/2024 Ora: 8.57.43 Segue
Visura n.: T35084 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Dati della richiesta	**Comune di VIGNATE (Codice:L883)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 3 Particella: 114**

INTESTATO

1	TOCAI LEASECO S.R.L. sede in TAVAGNACCO (UD)	03076870306*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	114				D/7				Euro 19.476,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2006 Pratica n. MI0153463 in atti dal 09/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14983.1/2006)
Indirizzo	VIA TOSCANA n. 45 Piano T-1											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L883 - Foglio 3 - Particella 114

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	114				D/7				Euro 19.476,00	VARIAZIONE del 05/05/2005 Pratica n. MI0367299 in atti dal 05/05/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 74924.1/2005)
Indirizzo	VIA TOSCANA n. 45 Piano T-1											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **18/01/2024**

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2024

Dati identificativi: Comune di **VIGNATE (L883) (MI)**
Foglio **3** Particella **114**

Classamento:

Rendita: **Euro 19.476,00**
Categoria **D/7**[a)]

Indirizzo: VIA TOSCANA n. 45 Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2006 Pratica n. MI0153463 in atti dal 09/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14983.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

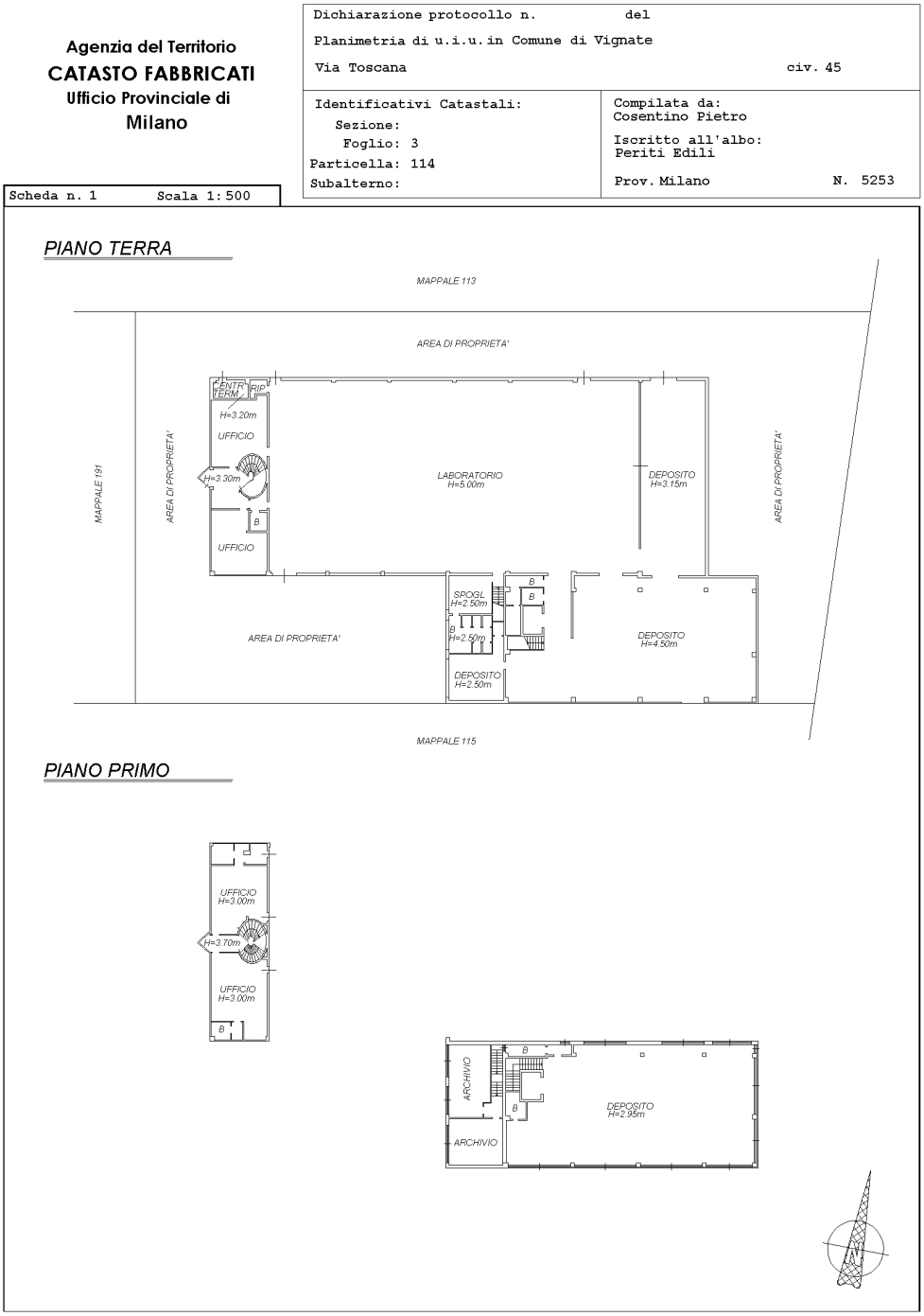


Figure 18 – Cadastral map of building Part. 114 – Lotto 5

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **18/01/2024**

Immobile di catasto terreni **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2024

Dati identificativi: Comune di **VIGNATE (L883) (MI)**
Foglio **3** Particella **115**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 14,99 Lire 29.029**
agrario **Euro 15,88 Lire 30.745**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IL50A[a)]

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **1.430 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/01/2024 Ora: 8.56.49 Segue
Visura n.: T34609 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Dati della richiesta	**Comune di VIGNATE (Codice:L883)**
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	**Foglio: 3 Particella: 115**

INTESTATO

1	GERVASONI Luigi nato a MILANO (MI) il 06/10/1941	GRVLGU41R06F205O*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 08/08/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	115		-	SEMIN IRRIG 1	14 30	IL50A	Euro 14,99 L. 29.029	Euro 15,88 L. 30.745	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1981 (n. 7379)
Notifica					Partita	1004				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:68 ; Foglio:3 Particella:108 ; Foglio:3 Particella:109 ; Foglio:3 Particella:110 ; Foglio:3 Particella:111 ; Foglio:3 Particella:112 ; Foglio:3 Particella:113 ; Foglio:3 Particella:114 ; Foglio:3 Particella:116 ; Foglio:3 Particella:117 ;

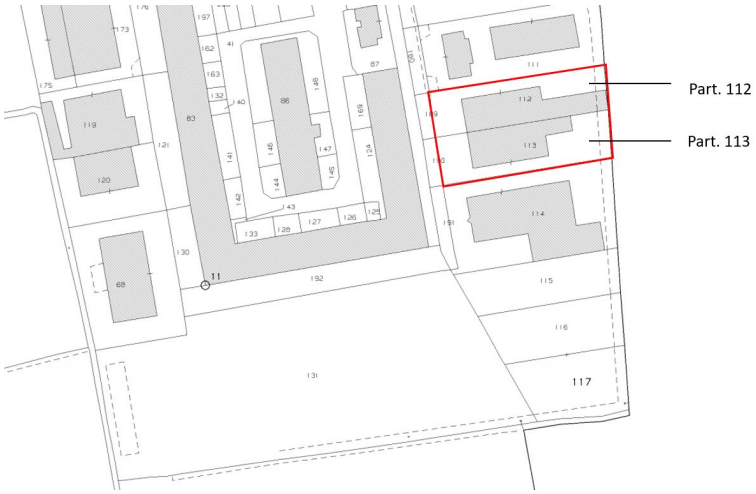
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/12/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GERVASONI Luigi nato a MILANO (MI) il 06/10/1941	GRVLGU41R06F205O*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 13/12/1979 Pubblico ufficiale ACQUARONE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 55436 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 2 n. 512 registrato in data 02/01/1980 - Voltura n. 4581 in atti dal 08/08/1981		

PLOT 6 - Particella 112, 113

Particella 112 is 1.650 sqm (by cadastral registration).
Particella 113 is 1.650 sqm (by cadastral registration).



Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2024

Data: 13/03/2024 Ora: 18.00.29 Segue
Visura n.: T359762 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VIGNATE (Codice:L883)**
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	**Foglio: 3 Particella: 112**

Area di enti urbani e promiscui dal 16/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	112		-	ENTE URBANO	16 50				FRAZIONAMENTO del 16/12/2003 Pratica n. 497310 in atti dal 16/12/2003 (n. 8841.1/2003)

Notifica | Partita 1

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2024

Data: 13/03/2024 Ora: 18.01.25 Segue
Visura n.: T360221 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VIGNATE (Codice:L883)**
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	**Foglio: 3 Particella: 113**

Area di enti urbani e promiscui dal 16/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	113		-	ENTE URBANO	16 50				FRAZIONAMENTO del 16/12/2003 Pratica n. 497310 in atti dal 16/12/2003 (n. 8841.1/2003)

Notifica | Partita 1

In the parcel 112 and 113 there are industrial buildings 6-8 meters. The areas of Part. 112 and Part. 113 are fenced all around the perimeter.

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/02/2024**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **VIGNATE (L883) (MI)**
Foglio **3** Particella **112** Subalterno **703**

Classamento:

Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3**[a], Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA TOSCANA n. 41-43 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **118 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **116 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2007 Pratica n. MI0615905 in atti dal 29/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50690.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

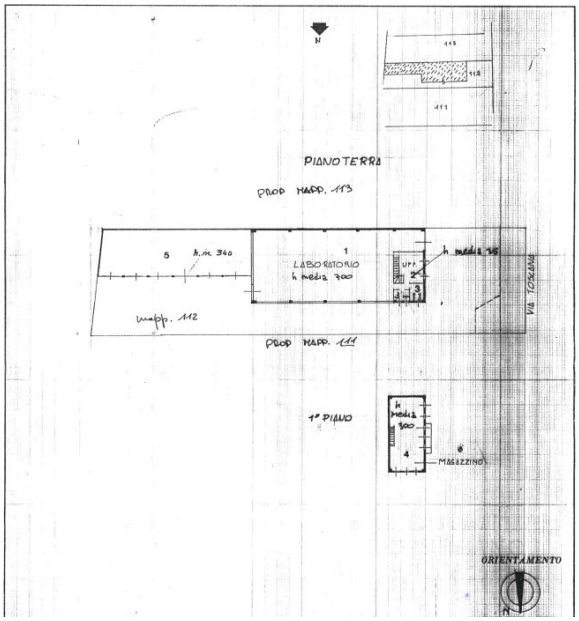


Figure 19 Cadastral map of building Part. 112 – Lotto 6

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/02/2024**

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **VIGNATE (L883) (MI)**
Foglio **3** Particella **113** Subalterno **702**

Classamento:

Rendita: **Euro 309,87**
Categoria **A/3**[a], Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA TOSCANA n. 45 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **118 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **116 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2012 Pratica n. MI0465469 in atti dal 06/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44872.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

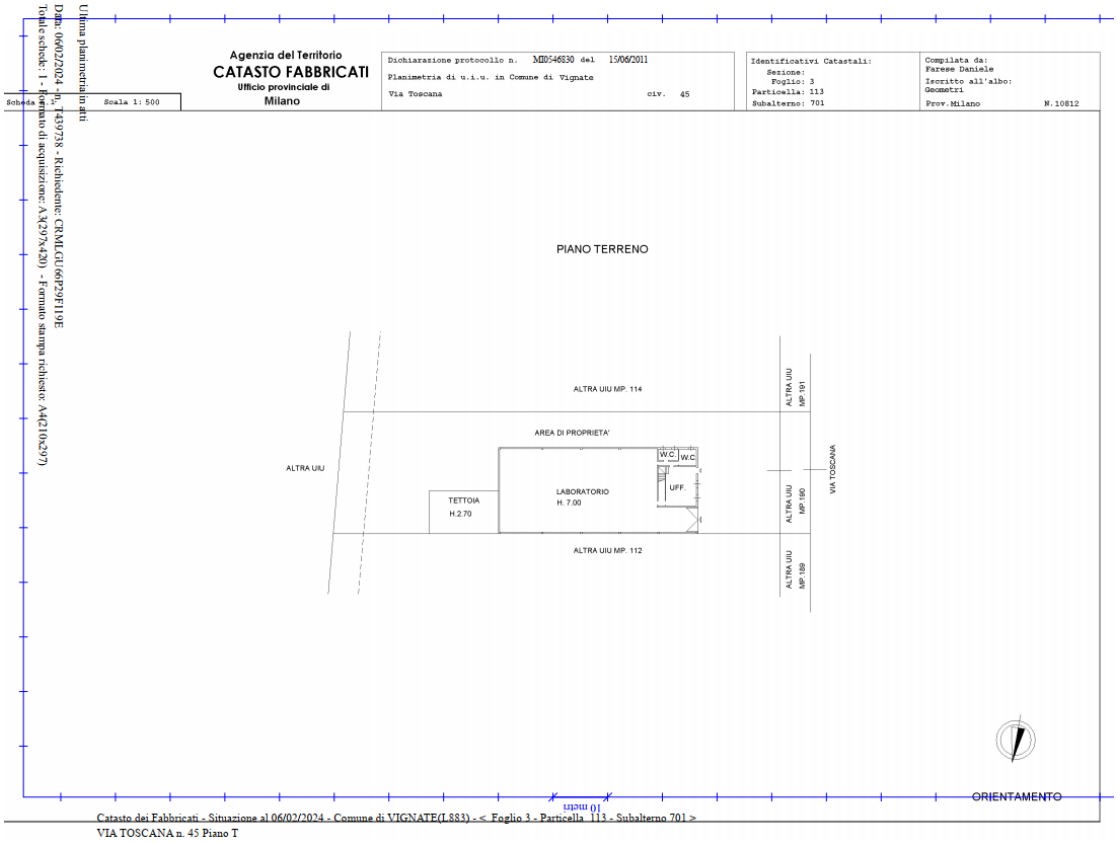


Figure 20Cadastral map of building Part. 113– Lotto 6

2.3. The area – historical view

Looking to the historical pictures available online, in 1955 the area was exclusively used agricultural and there were no roads on the north side (the current Via Puglia, Via Lombardia and Viale Toscana).

Figure 21 – Mosaic image of aerial photos Volo GAI (Gruppo Aereo Italiano) 1954-55

In the orthophoto of 1975 there are the roads which define the site and is clearly visible the footpath that divides the LOTTO 2 from the LOTTO 3, 4, 5.
In 1975 there was no wooded area inside the site, which was used as an agricultural field.

Figure 22 – Orthophoto 1975

Until the September 2007 aerial view, no significant changes were found at the site.
Making a comparison with the picture of 1975, we can observe that the buildings of Lotto 5 were built (starting from the 1980s).

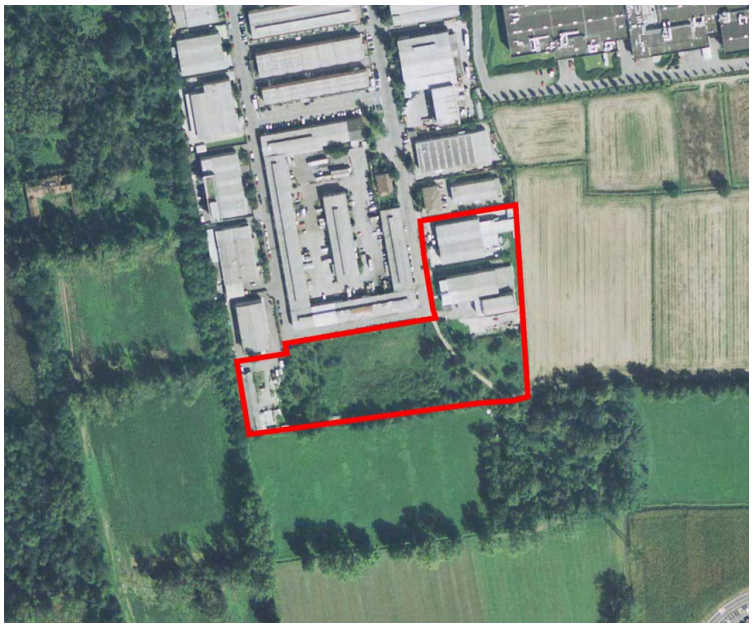


Figure 23 – Source image by Geoportale della Lombardia, image of 2007

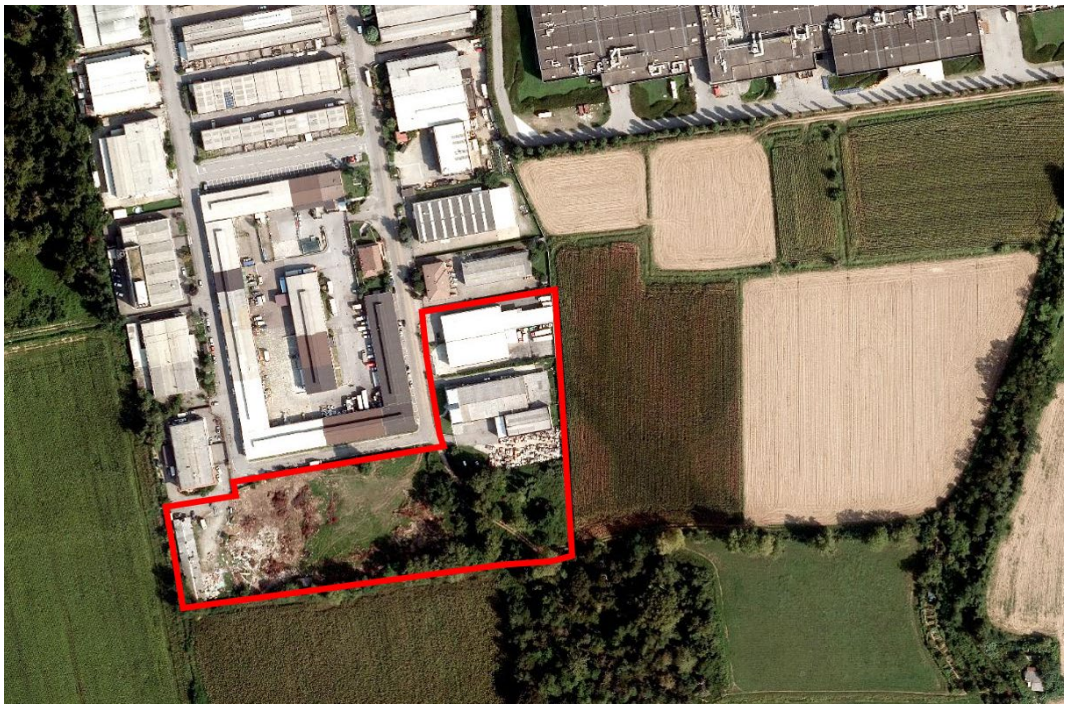


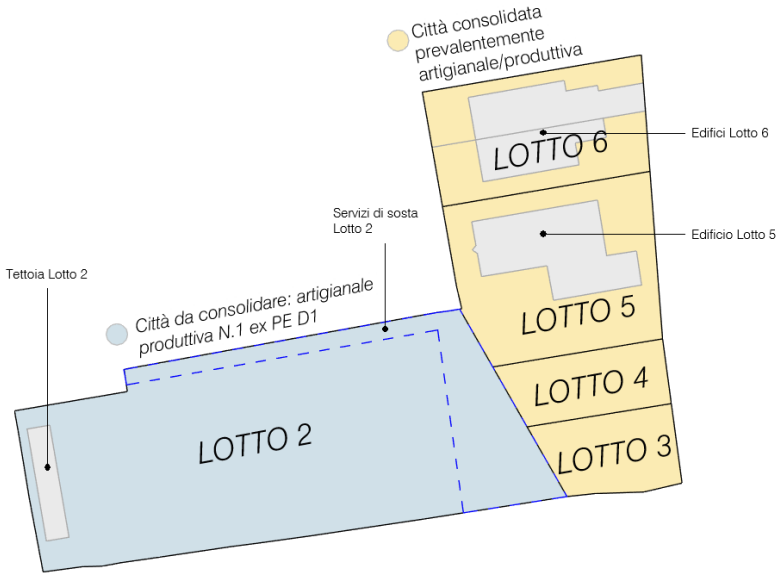
Figure 24 – Source image by Geoportale della Lombardia, image of 2021

3. URBAN PLANNING - CURRENT SITUATION

The urban plan of Vignate (*PGT – Piano di Governo del Territorio*) classified the area into two different classifications:

- The West area of the site, included in **LOTTO 2,** is classified as "Città non consolidate" industrial and productive area and should includes a public parking, as reported in the picture below from the PGR 2022 "*Città da consolidare: artigianale produttiva N.1 ex PE D1"* regulated by art.41 of *Piano delle Regole*.
  The parameters of this area are regulated by:
  - "*Tabella d'ambito" N.1 ex PE D1*
  - "*Piano dei servizi*"

- The East area of the site, included in **LOTTI 3, 4, 5, 6** is classified as "Città consolidata" industrial and producted area "*Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva*", regulated by art.34 of *Piano delle Regole*, agg. 2022;



3.1. Existing Buildings:

LOTTO 2

The Municipality of Vignate has confirmed that the canopy in the Weast side of the plot 2 has been approved through a building amnesty, referencing building practice number 9/1/D dated 10/05/1993.

Comune di VIGNATE
Città Metropolitana di Milano

Settore Tecnico Comunale

Vignate, 11/03/2024
Protocollo stampigliato a lato

Egregio Ing.
Enrico Alemanni Maria
PEC: enricomaria.alemanni@ingpec.eu

Oggetto: Titolo edilizio edificio esistente via Puglia – Foglio 3 pappale 131 sub. 1 - attestazione

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

COMUNE DI VIGNATE
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0003517/2024 del 11/03/2024
Class. 6.3
Firmatario: MASSIMO BALCONI

Vista l'istanza in data 23/02/2024 prot. 2694, tesa ad ottenere copia del titolo edilizio dell'edificio esistente via Puglia. foglio 3 pappale 131 sub. 1;

Accertato come, in base a conoscenza personale dell'archivio dell'Ente, relativamente a tale fabbricato risulta rilasciato condono edilizio riferito alla pratica n. 9/1/D presentata il 10/05/1993;

Accertato altresì come, tale atto di condono edilizio non risulti fisicamente agli atti dell'archivio dell'Ente, in quanto in corso di digitalizzazione

ATTESTA

la conformità edilizia del fabbricato tettoia, presso via Puglia, distinto al foglio 3 pappale 131 sub. 1, in base all'avvenuta definizione agevolata di violazioni edilizie (c.d. rilascio Condono Edilizio) in conseguenza dell'istanza n. 9/1/D presentata il 10/05/1993.

L'individuazione catastale del fabbricato tettoia, presso via Puglia, distinto al foglio 3 pappale 131 sub. 1, è individuato in colorazione gialla negli allegati 1, 2 e 3, facenti parte integrante della presente attestazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Geom. Massimo Balconi
documento firmato digitalmente ai sensi di Legge

LOTTO 5

All documents related to the building in lotto 5 are accessible within a designated data room provided to the customer. Concerning part. 114 it is possible to deduce the following information:

- "Ampliamento del 29.03.1989 prot. 3118" SLP 1931.56 sqm
- C.E.34/98 e var. 6750/98 SLP 165,24 sqm

Tot. 2.096,8 sqm

LOTTO 6

All documents related to the building in lotto 6 are accessible within a designated data room provided to the customer.

Concerning Part. 112, it is possible to deduce the following information:

- C.E. 799/98 and succ. variants SC 545,91 sqm
- Condono n.115/1/D SLP 289,88 sqm
- D.I.A. n.5 del 01/01/2006 SLP 113,41 sqm (first floor)

Tot. 949,20 sqm

Concerning Part. 112, it is possible to deduce the following information:

- C.E. 799/98 e and succ. variants SLP 545,91 sqm (PT)
  SLP 114,95 (P1)

Tot. 660,86 sqm

The existing SLP is smaller than the calculated SLP max with the urban standard index. Maximum SLP will be determinate with the urban index.

The image below displays the classifications of different areas as per PDR of PGT 2022 (t1d-5).

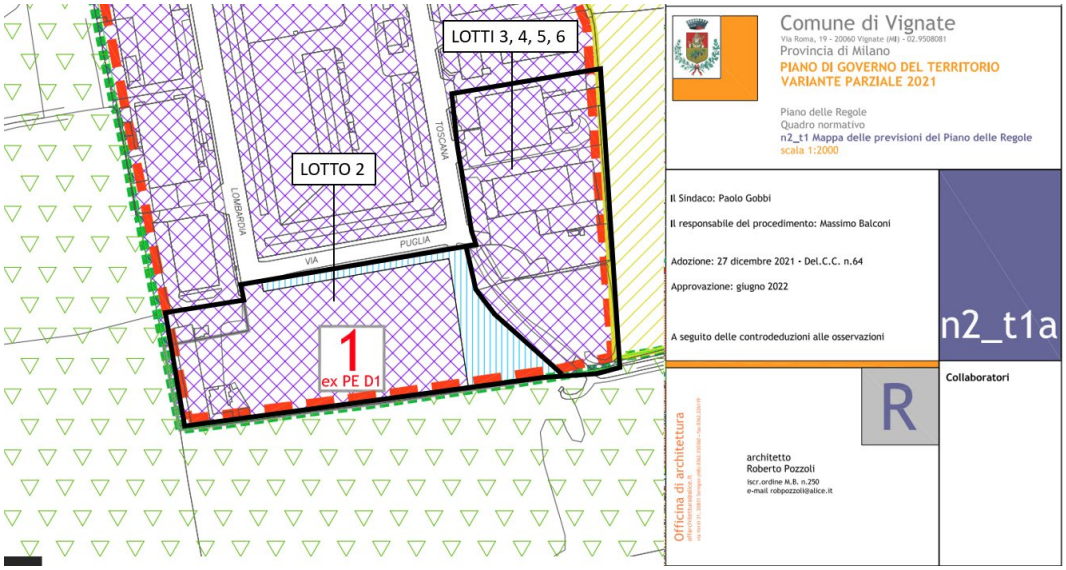


Figure 25 – Image source PDR of PGT 2022, n2-t1a

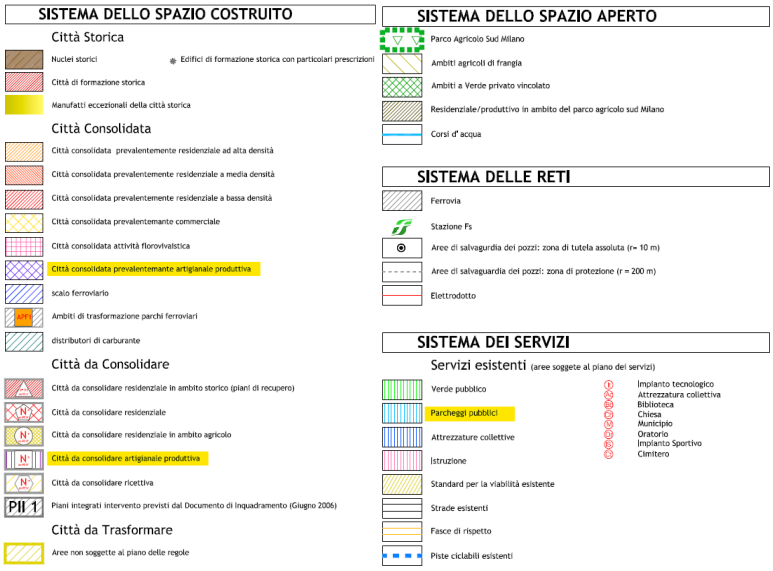

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO
Città Storica
Nuclei storici
Edifici di formazione storica con particolari prescrizioni
Città di formazione storica
Manufatti eccezionali della città storica
Città Consolidata
Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità
Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità
Città consolidata prevalentemente residenziale a bassa densità
Città consolidata prevalentemante commerciale
Città consolidata attività florovivaistica
Città consolidata prevalentemante artigianale produttiva
scalo ferroviario
Ambiti di trasformazione parchi ferroviari
distributori di carburante
Città da Consolidare
Città da consolidare residenziale in ambito storico (piani di recupero)
Città da consolidare residenziale
Città da consolidare residenziale in ambito agricolo
Città da consolidare artigianale produttiva
Città da consolidare ricettiva
PII 1
Piani integrati intervento previsti dal Documento di Inquadramento (Giugno 2006)
Città da Trasformare
Aree non soggette al piano delle regole
SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO
Parco Agricolo Sud Milano
Ambiti agricoli di frangia
Ambiti a Verde privato vincolato
Residenziale/produttivo in ambito del parco agricolo sud Milano
Corsi d' acqua
SISTEMA DELLE RETI
Ferrovia
Stazione Fs
Aree di salvaguardia dei pozzi: zona di tutela assoluta (r= 10 m)
Aree di salvaguardia dei pozzi: zona di protezione (r = 200 m)
Elettrodotto
SISTEMA DEI SERVIZI
Servizi esistenti (aree soggete al piano dei servizi)
Verde pubblico
Parcheggi pubblici
Attrezzature collettive
Istruzione
Standard per la viabilità esistente
Strade esistenti
Fasce di rispetto
Piste ciclabili esistenti
Impianto tecnologico
Attrezzatura collettiva
Biblioteca
Chiesa
Municipio
Oratorio
Impianto Sportivo
Cimitero

*Figure 26 – Image source PDR of PGT 2022, **n2-t1a***

3.2. Lotto 2 Urban destination

The area of LOTTO 2 is part of the *"Città da consolidare: artigianale produttiva"* and it is defined by the "*Tabella d'ambito"* called "*ex PE D1"*.

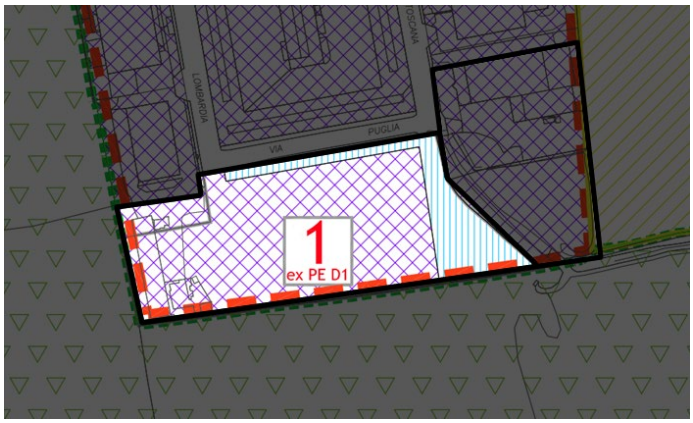


Figure 27 – Image source PDR of PGT 2022, n2-t1a

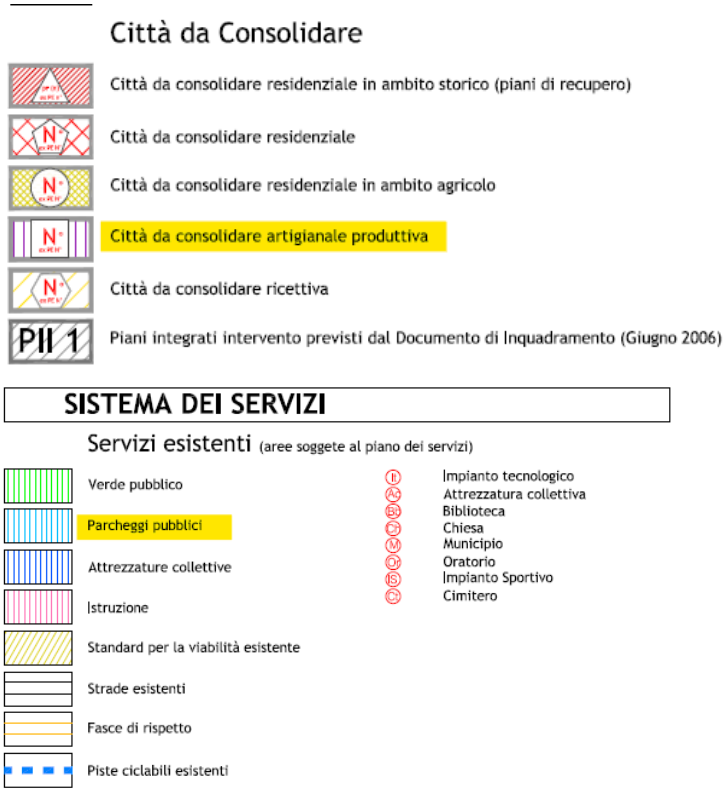


Figure 28 – Image source PDR of PGT 2022, t1d-5

Articolo PR 41 - Città da consolidare: artigianale e produttiva

Si tratta di ambiti già assoggettati da piani attuativi, per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato o previsto dal PRG vigente e che il PGT2008 ha confermato.

In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dal Piano esecutivo adottato e/o approvato o previsto dal PRG vigente.

Una volta terminati tali Piani esecutivi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare SLP aggiuntiva.

Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale del 9 giugno 2001 G.R. 13269 e successive varianti, ovvero a procedimenti attuati dal Comune ai sensi dell'art.95 bis della L.R. n.12/05 e smi.

Figure 29 Image source NTA PDR of PGT 2022

The *'Tabella d'Ambito'* is described in the documents of the PGT 2008, specifically in the document named *T2_1_SCHEDE AMBITO*.' This document describes the UT index for the *ex PED1* area to be implemented. Additionally, the table specifies the square meters required for Public Services (2.422 square meters). The UT index is the ratio between the gross floor area and the plot area.

AMBITI DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE PRODUTTIVI E ARTIGIANALI

dicitura da PGT e	ST	UT	Servizi	Slp
PRG	mq	mq/mq	mq	mq
1 exPED1	12.000,00	0,80	2.422,00	9.600,00
2 Ex PED2	7.596,00	0,80	0,00	5.469,12
3 exPED3	90.105,51	0,80	39.346,00	72.084,41
4 exPED4	24.543,00	0,80	3.548,77	17.673,00
TOTALE	134.244,51		45.316,77	104.826,53

Destinazione	St	Servizi	Sf	Slp	Sc
	mq	mq	mq	mq	mq
PII1	8.600,00	2.000,00	6.600,00	5.280,00	3.960,00

Figure 30 – Image source: Tabella d'ambito - PGT 2008, "p1_t2_schede d'ambito"

The PGT 2008 includes an additional table specifically for ex PED1, detailing the urban standards for the project area. These standards have been set to 20% of the Gross Floor Area (SLP), as specified in Clause 13 of the Implementation Technical Standards (NTA) within the Services Plan (PDS).

INDICI E PARAMETRI EXTRARESIDENZIALI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE SU AREE DI ESPANSIONE

dicitura da PGT e PRG	ST mq	UT mq/mq	Standard mq	Slp mq	Attuato (adottato/approvato) o programmato
1 exPED1	12.000.00	0.80	1.920.00	9.600.00	SI
2 Ex PED2	7.596.00	0.80	1.215.36	6.076.80	SI
3 exPED3	90.105.51	0.80	14.416.88	72.084.41	SI
4 exPED4	24.543.00	0.80	3.926.88	19.634.40	SI
PE5	14.249.00	0.80	2.279.84	11.399.20	SI
TOTALE	148.493.51		21.479.12	118.794.81	

Figure 31 – Tabella d'ambito - PGT 2008, Documento di piano (0_ILDO1)

There is no evidence that the Building Implementation Plan ex PED1 has been applied, so the index present in the "*Tabella d'ambito*" will be applied.
Concerning the Plot 2, the SLP has to be bigger than the 40% of maximum SLP, as regulated by Art. 43 of NTA.

The "Plan of the Sevices" (PdS *Piano dei Servizi*), updated in 2022, described the existing and planned service areas (*Servizi esistenti e in progetto*). The Eastern area of the plot is included in the parking services for public parking, identified with the number "10". The area is indicated as 2.415 sqm, slightly less than what reported in the "*Tabella d'ambito*". Therefore, the larger square area (2.422 sqm) has been assumed as minimum for the Test Fit.
After a discussion with the Municipality of Vignate, in Test Fit the service area will be relocated in the Western and Southern part of the plot.

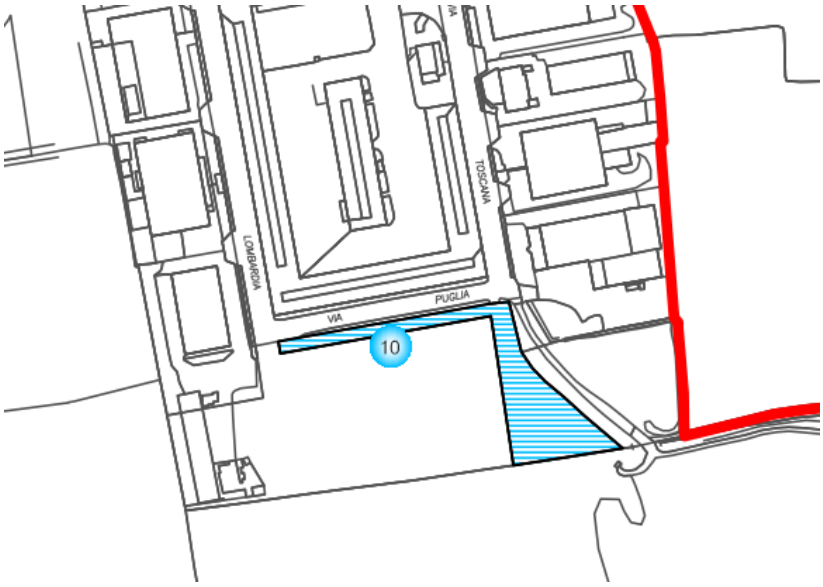


Figure 32 Image source PdS of PGT 2022

Servizi esistenti

Tabella 25 – Classificazione dei servizi per la sosta esistenti

Tipologia	Classificazione	mq	Via	Destinazione
Servizi per la sosta	1	872	SP 103 Cassanese	Produttiva
Servizi per la sosta	2	165	SP 103 Cassanese	Produttiva
Servizi per la sosta	3	868	Sardegna	Produttiva
Servizi per la sosta	4	51	Lombardia	Produttiva
Servizi per la sosta	5	47	Lombardia	Produttiva
Servizi per la sosta	6	104	Lombardia	Produttiva
Servizi per la sosta	7	67	Lombardia	Produttiva
Servizi per la sosta	8	60	Lombardia	Produttiva
Servizi per la sosta	9	497	Friuli	Produttiva
Servizi per la sosta	10	2.415	Puglia	Produttiva
Servizi per la sosta	11	30	Toscana	Produttiva
Servizi per la sosta	12	37	Toscana	Produttiva
Servizi per la sosta	13	61	Toscana	Produttiva
Servizi per la sosta	14	60	Toscana	Produttiva
Servizi per la sosta	15	86	Toscana	Produttiva
Servizi per la sosta	16	41	Toscana	Produttiva
Servizi per la sosta	17	32	Toscana	Produttiva

Figure 33 – "Quantificazione dei servizi esistenti e di progetto" of PdS

There is no evidence that "*Servizi per la sosta n. 10*" has been applied.

3.3. Lotti 3, 4, 5, 6 Urban destination

The area on the East side identified as "Lotti 3-4-5-6" is part of the "*Città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva*" art. pr34 – NT *Piano delle Regole aggiornamento 2022*):

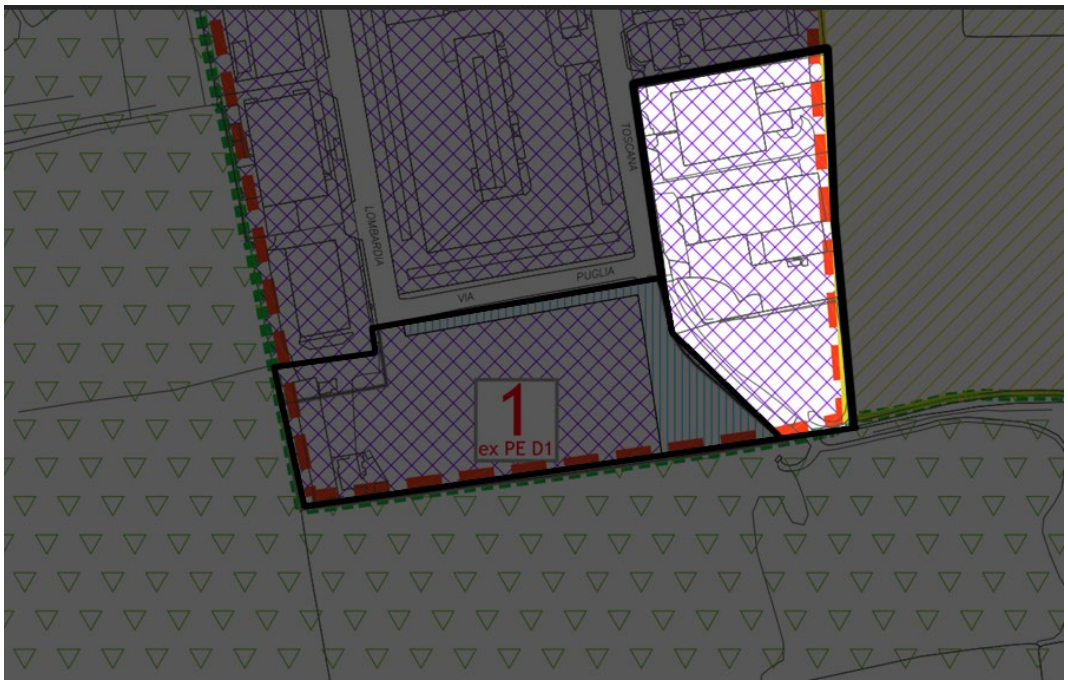


Figure 34 – Image source PDR of PGT 2022, n2-t1a

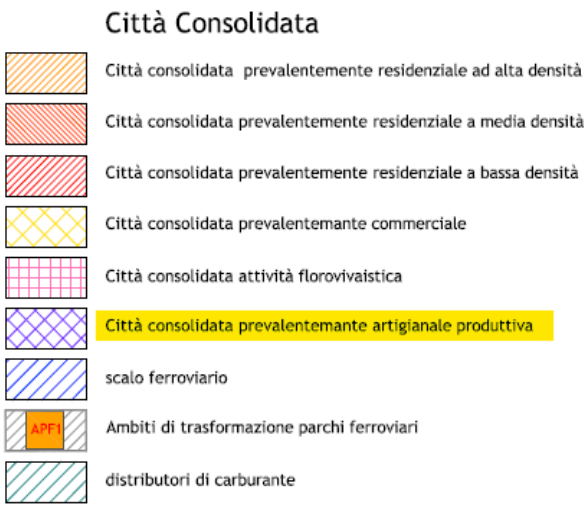

Città Consolidata
Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità
Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità
Città consolidata prevalentemente residenziale a bassa densità
Città consolidata prevalentemante commerciale
Città consolidata attività florovivaistica
Città consolidata prevalentemante artigianale produttiva
scalo ferroviario
APF1
Ambiti di trasformazione parchi ferroviari
distributori di carburante

Figure 35 – Image source PDR of PGT 2022, n2-t1a

Articolo PR 34 - Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva

L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonchè per le attività direzionali e la fornitura di servizi.

Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT.

Le modifiche di destinazione d'uso per la realizzazione di destinazioni commerciali c1 e c2, nonché di destinazioni ricettive d1 e d2, di cui all'art. nt pr13 sono assoggettate alla preventiva verifica della dotazione di servizi pubblici, ovvero gli interventi conseguenti sono disciplinati da permesso di costruire convenzionato.

Per le attività ritenute compatibili sono ammessi progetti di adeguamento funzionale ed operativo, mediante ristrutturazione, ricostruzione ed anche ampliamento delle strutture esistenti.

La ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti.

Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (Ds) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di m.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento.

In caso di avvenuto sfruttamento degli indici edificatori del lotto, è consentito un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della SLP del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente. Nell'ambito di dette iniziative è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario per una SLP massima di mq.150,00 da computare comunque nell'indice stabilito.

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Modalità d'intervento

Si attua mediante P. di C. , S.C.I.A o S.C.I.A. alternativa al P. di C.

Figure 36 – Image source NTA PDR of PGT 2022

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a1
Destinazioni commerciali c3 – c4
Destinazioni agricole f1 – f2- f3 - f4 – f5

In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.

Indici e parametri

Indice privato = 0,8 mq/mq SF
Sc = 60% SF
N = 3
H = m.12,00 - possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. PR 14 fatto salvo quanto definito al punto c3 dell'art. PR 10 per un limite di ulteriori m. 1,50.

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
d) non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;

sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

Il permesso di costruire (o la S.C.I.A. o la S.C.I.A. alternativa al P. di C.) per le nuove edificazioni da realizzare nelle aree libere (o diventate libere) ricadenti negli ambiti della Città Consolidata produttiva può essere richiesto solo per interventi edilizi che prevedano la realizzazione del 70% della SLP e dei Volumi edificabili previsti dal PGT.

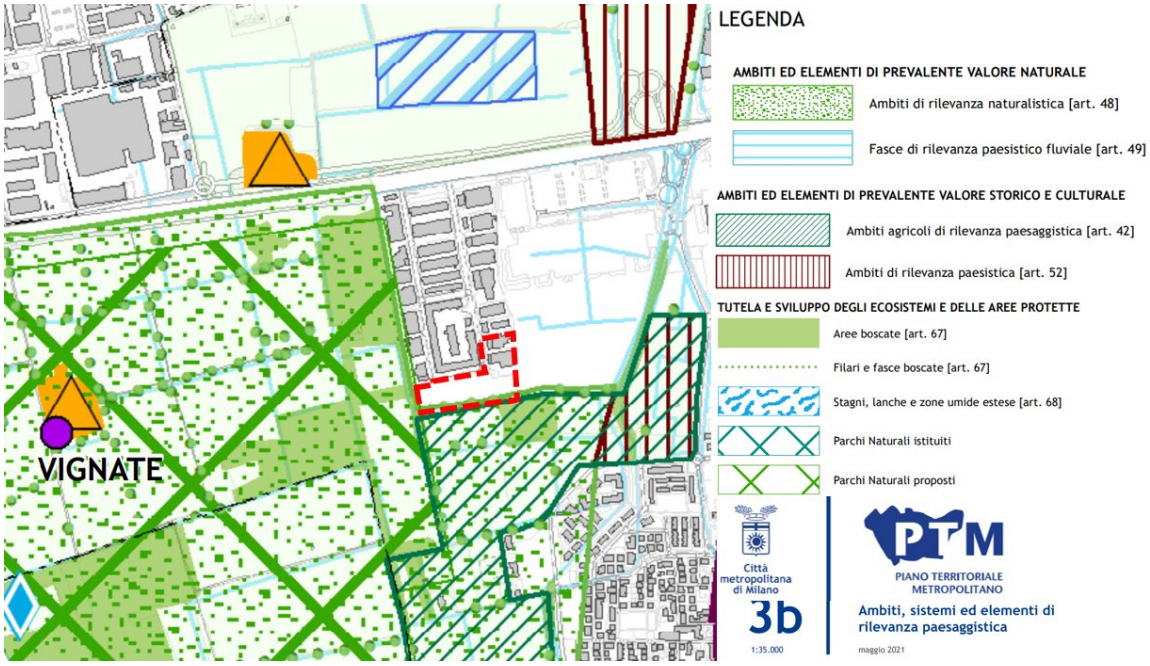
Figure 37 – Image source NTA PDR of PGT 2022

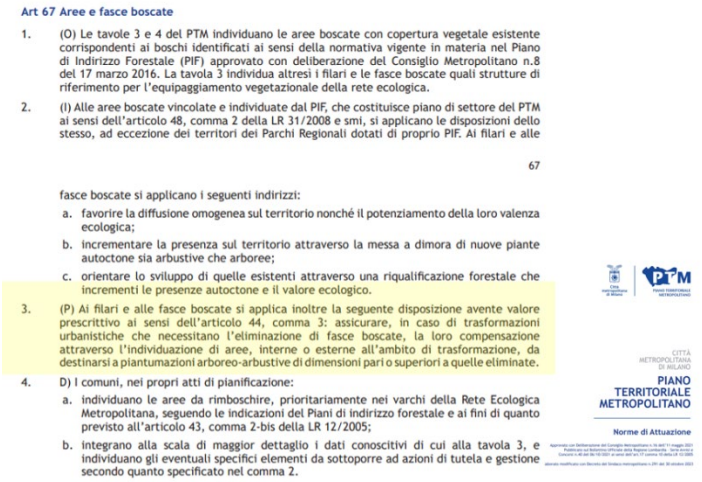
Article 34 of the NTA (Norme Tecniche di Attuazione) of the PDR (Piano delle Regole) regulates the permissible activities within the "*Città consolidate*".
In areas with existing buildings, it is possible to demolish and rebuild structures with the same setback limits from the road.

Index and parameters:
Gross floor area ratio (SLP/SF): 0.8 mq/mq SF
Maximum covered surface: 0.6 SF
Maximum number of floors: 3
H max = 12 m

3.4. Plot constraint - South

On the south side of the plot we have agricultural areas (in *Parco agricolo Sud Milano)* and a wooded zone.
As reported in the image below, in the PTM tav 3b of 2021 (*Piano Territoriale Metropolitano* – set of floor plans identifying green space in the metropolitan city of Milan) the southern boundary of the plot is classified "*Filari e fasce boscate*" (art. 67 NTA PTM).


VIGNATE
LEGENDA
AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE
Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48]
Fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49]
AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE
Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42]
Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52]
TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE
Aree boscate [art. 67]
Filari e fasce boscate [art. 67]
Stagni, lanche e zone umide estese [art. 68]
Parchi Naturali istituiti
Parchi Naturali proposti
Città metropolitana di Milano
3b
1:35.000
PTM
PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO
Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica
maggio 2021
Figure 38 – PTM tav 3b 2021



Art 67 Aree e fasce boscate

1. (O) Le tavole 3 e 4 del PTM individuano le aree boscate con copertura vegetale esistente corrispondenti ai boschi identificati ai sensi della normativa vigente in materia nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con deliberazione del Consiglio Metropolitano n.8 del 17 marzo 2016. La tavola 3 individua altresì i filari e le fasce boscate quali strutture di riferimento per l'equipaggiamento vegetazionale della rete ecologica.
2. (I) Alle aree boscate vincolate e individuate dal PIF, che costituisce piano di settore del PTM ai sensi dell'articolo 48, comma 2 della LR 31/2008 e smi, si applicano le disposizioni dello stesso, ad eccezione dei territori dei Parchi Regionali dotati di proprio PIF. Ai filari e alle

fasce boscate si applicano i seguenti indirizzi:

a. favorire la diffusione omogenea sul territorio nonché il potenziamento della loro valenza ecologica;
b. incrementare la presenza sul territorio attraverso la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree;
c. orientare lo sviluppo di quelle esistenti attraverso una riqualificazione forestale che incrementi le presenze autoctone e il valore ecologico.

3. (P) Ai filari e alle fasce boscate si applica inoltre la seguente disposizione avente valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3: assicurare, in caso di trasformazioni urbanistiche che necessitano l'eliminazione di fasce boscate, la loro compensazione attraverso l'individuazione di aree, interne o esterne all'ambito di trasformazione, da destinarsi a piantumazioni arboreo-arbustive di dimensioni pari o superiori a quelle eliminate.
4. D) I comuni, nei propri atti di pianificazione:
   a. individuano le aree da rimboschire, prioritariamente nei varchi della Rete Ecologica Metropolitana, seguendo le indicazioni del Piani di indirizzo forestale e ai fini di quanto previsto all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005;
   b. integrano alla scala di maggior dettaglio i dati conoscitivi di cui alla tavola 3, e individuano gli eventuali specifici elementi da sottoporre ad azioni di tutela e gestione secondo quanto specificato nel comma 2.

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO
Norme di Attuazione

Figure 39 NTA PTM Art. 67

Regarding "*Filari e fasce boscate*", the article 67, paragraph 3 of the Implementation Technical Standards (NTA) of the Metropolitan coordination Territorial Plan (PTM) establishes that, in situations involving urban transformations that entail the removal of wooded strips, it is necessary to ensure compensation by identifying areas, both internal and external to the transformation area, to be allocated for tree and shrub plantations of dimensions at least equal to those removed.
In the Test Fit, a row of trees are inserted in the Southern part of the site.
In the PTM tav 4 (2021), the Western boundary of the plot is partially confinant with "*Corridoi ecologici primari-Art. 63 NTA*" and the Southern boundary is partially confinant with "*Gangli primari Art. 62 NTA*".

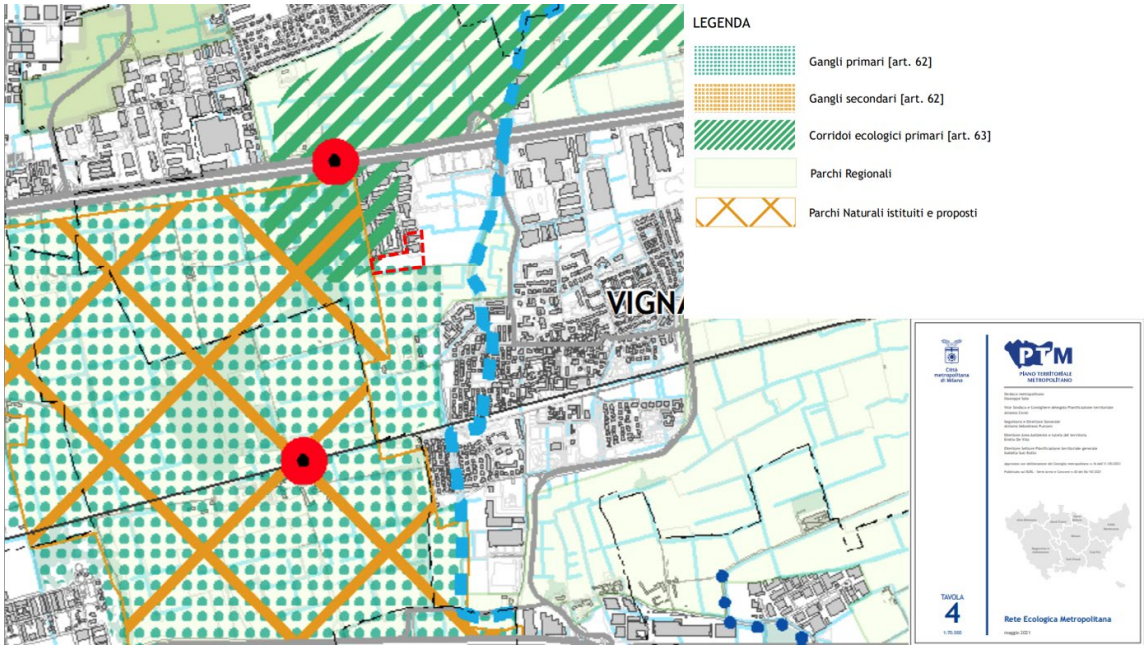
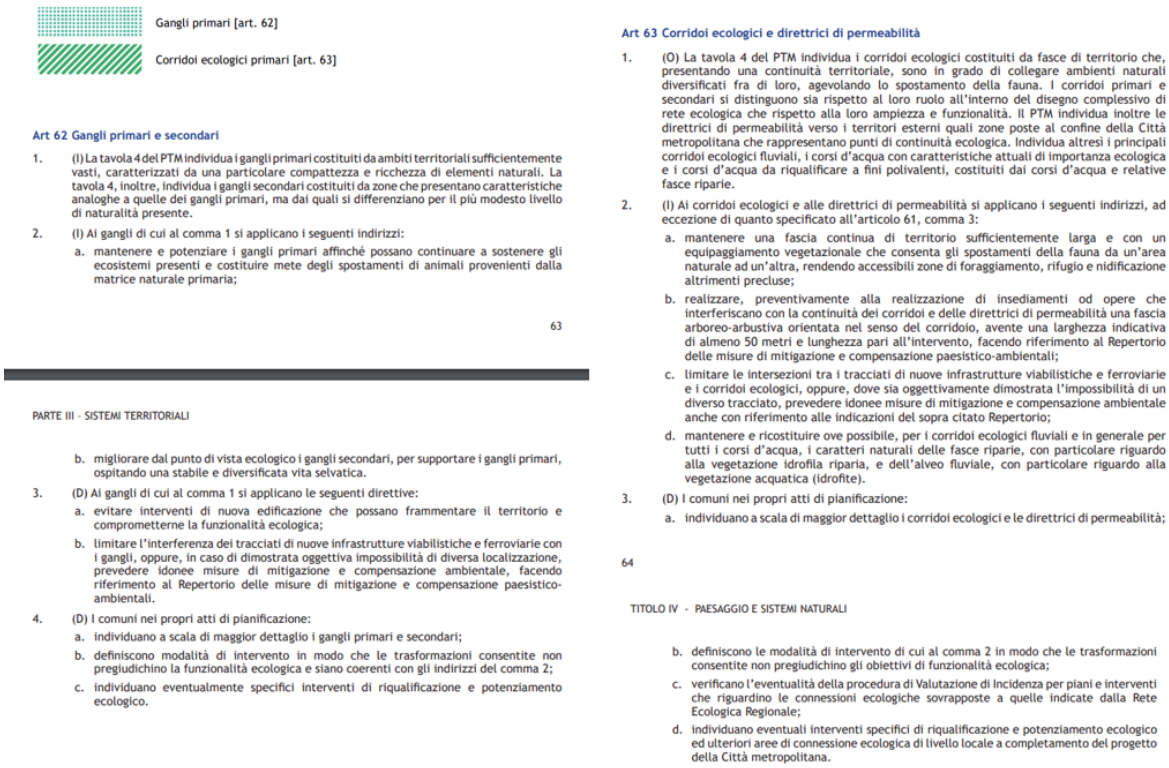


Figure 40 PTM tav 4 2021



Gangli primari [art. 62]

Corridoi ecologici primari [art. 63]

Art 62 Gangli primari e secondari

1. (I) La tavola 4 del PTM individua i gangli primari costituiti da ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza e ricchezza di elementi naturali. La tavola 4, inoltre, individua i gangli secondari costituiti da zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari, ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. (I) Ai gangli di cui al comma 1 si applicano i seguenti indirizzi:
   a. mantenere e potenziare i gangli primari affinché possano continuare a sostenere gli ecosistemi presenti e costituire mete degli spostamenti di animali provenienti dalla matrice naturale primaria;

63

PARTE III - SISTEMI TERRITORIALI

   b. migliorare dal punto di vista ecologico i gangli secondari, per supportare i gangli primari, ospitando una stabile e diversificata vita selvatica.
3. (D) Ai gangli di cui al comma 1 si applicano le seguenti direttive:
   a. evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e comprometterne la funzionalità ecologica;
   b. limitare l'interferenza dei tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie con i gangli, oppure, in caso di dimostrata oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale, facendo riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.
4. (D) I comuni nei propri atti di pianificazione:
   a. individuano a scala di maggior dettaglio i gangli primari e secondari;
   b. definiscono modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino la funzionalità ecologica e siano coerenti con gli indirizzi del comma 2;
   c. individuano eventualmente specifici interventi di riqualificazione e potenziamento ecologico.

Art 63 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. (O) La tavola 4 del PTM individua i corridoi ecologici costituiti da fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. I corridoi primari e secondari si distinguono sia rispetto al loro ruolo all'interno del disegno complessivo di rete ecologica che rispetto alla loro ampiezza e funzionalità. Il PTM individua inoltre le direttrici di permeabilità verso i territori esterni quali zone poste al confine della Città metropolitana che rappresentano punti di continuità ecologica. Individua altresì i principali corridoi ecologici fluviali, i corsi d'acqua con caratteristiche attuali di importanza ecologica e i corsi d'acqua da riqualificare a fini polivalenti, costituiti dai corsi d'acqua e relative fasce riparie.
2. (I) Ai corridoi ecologici e alle direttrici di permeabilità si applicano i seguenti indirizzi, ad eccezione di quanto specificato all'articolo 61, comma 3:
   a. mantenere una fascia continua di territorio sufficientemente larga e con un equipaggiamento vegetazionale che consenta gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, rifugio e nidificazione altrimenti precluse;
   b. realizzare, preventivamente alla realizzazione di insediamenti od opere che interferiscano con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità una fascia arboreo-arbustiva orientata nel senso del corridoio, avente una larghezza indicativa di almeno 50 metri e lunghezza pari all'intervento, facendo riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;
   c. limitare le intersezioni tra i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie e i corridoi ecologici, oppure, dove sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità di un diverso tracciato, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale anche con riferimento alle indicazioni del sopra citato Repertorio;
   d. mantenere e ricostituire ove possibile, per i corridoi ecologici fluviali e in generale per tutti i corsi d'acqua, i caratteri naturali delle fasce riparie, con particolare riguardo alla vegetazione idrofila riparia, e dell'alveo fluviale, con particolare riguardo alla vegetazione acquatica (idrofite).
3. (D) I comuni nei propri atti di pianificazione:
   a. individuano a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di permeabilità;

64

TITOLO IV - PAESAGGIO E SISTEMI NATURALI

   b. definiscono le modalità di intervento di cui al comma 2 in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
   c. verificano l'eventualità della procedura di Valutazione di Incidenza per piani e interventi che riguardino le connessioni ecologiche sovrapposte a quelle indicate dalla Rete Ecologica Regionale;
   d. individuano eventuali interventi specifici di riqualificazione e potenziamento ecologico ed ulteriori aree di connessione ecologica di livello locale a completamento del progetto della Città metropolitana.

Figure 41 NTA PTM Art. 62 and 63

As shown in the image below, also the PGT (*Piano del Governo del Territorio*) of the Municipality of Vignate (pl. P1_T3_-1__2008) designates several areas as "*Gangli Primari*". However, these areas differ from those designated in the PTM tav. 4.
In PGT a significant part of the site is included by the "*Gangli primari*", while in the PTM only the southern border is partially covered. In test fit, in those areas there are public parking and a row of trees. The Southern area is also considered auxiliary road to the municipality.

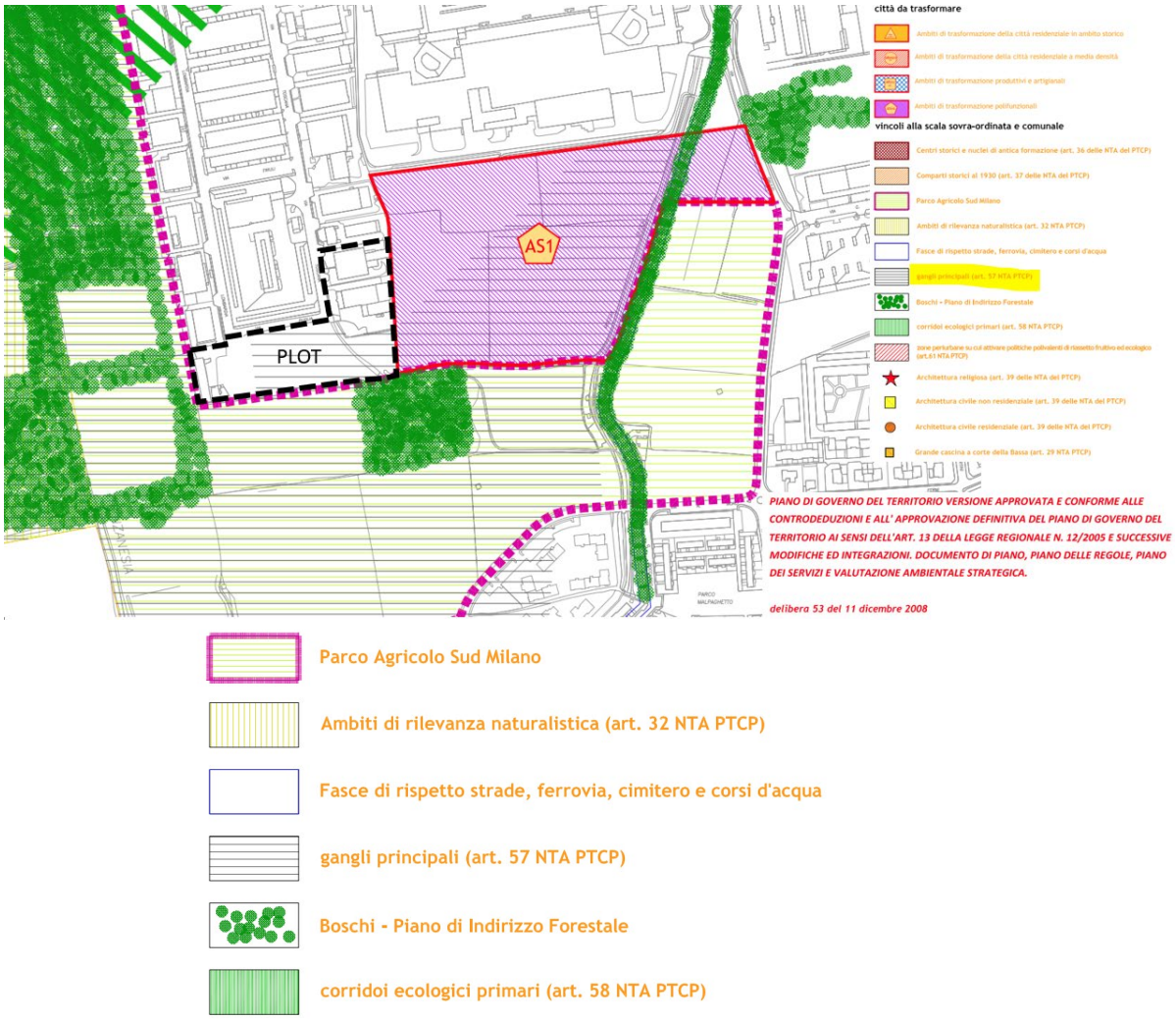

città da trasformare
vincoli alla scala sovra-ordinata e comunale
AS1
PLOT
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.
delibera 53 del 11 dicembre 2008
Parco Agricolo Sud Milano
Ambiti di rilevanza naturalistica (art. 32 NTA PTCP)
Fasce di rispetto strade, ferrovia, cimitero e corsi d'acqua
gangli principali (art. 57 NTA PTCP)
Boschi - Piano di Indirizzo Forestale
corridoi ecologici primari (art. 58 NTA PTCP)

Figure 42 PGT Vignate P1_T3_~1

After investigation with Municipality, we can assume that the document should be referenced for delineating for the "*Gangli*" is the PTM. In addition, in tav 4 of PTM the hatch of "*Gangli*" and "*Corridoio ecologico*" is not clearly identified in the south part of site. The CDU (Urbanism Planning Certificate) released by the municipality does not contain any prescriptions.
The southern part of the plot is adjacent to the "Parco Sud" of Milano. In subsequent stages, a meticulous survey will determine the precise boundaries of the plot.

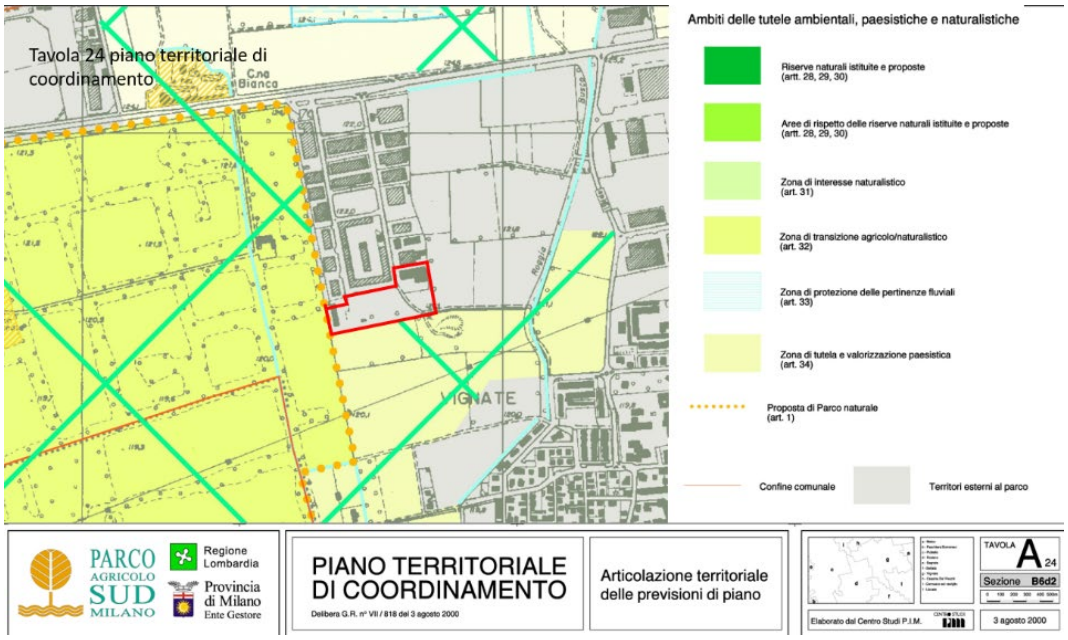


Tavola 24 piano territoriale di coordinamento
C.na Bianca
IGNATE
Ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche
Riserve naturali istituite e proposte (artt. 28, 29, 30)
Aree di rispetto delle riserve naturali istituite e proposte (artt. 28, 29, 30)
Zona di interesse naturalistico (art. 31)
Zona di transizione agricolo/naturalistico (art. 32)
Zona di protezione delle pertinenze fluviali (art. 33)
Zona di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34)
Proposta di Parco naturale (art. 1)
Confine comunale
Territori esterni al parco
PARCO AGRICOLO SUD MILANO
Regione Lombardia
Provincia di Milano
Ente Gestore
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
Delibera G.R. n° VII / 818 del 3 agosto 2000
Articolazione territoriale delle previsioni di piano
TAVOLA A 24
Sezione B6d2
Elaborato dal Centro Studi P.I.M.
3 agosto 2000

Figure 43 – Tav.24 Piano Territoriale di coordinamento

3.5. Entrance to the site

Looking at the site, the entrances and exit gates will be guaranteed from via Puglia [on the North] and via Toscana [on the West].
In the image below there are the existing entrances of the site.

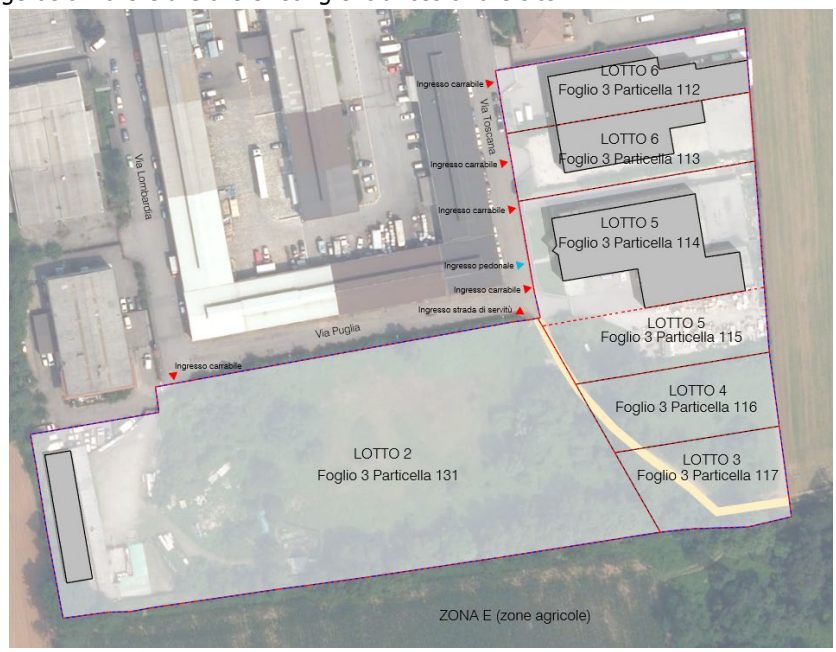


Figure 44 – Actual entrances to the sites

The entrances from Via Toscana will also be useful as a secondary entrance to MIL05.

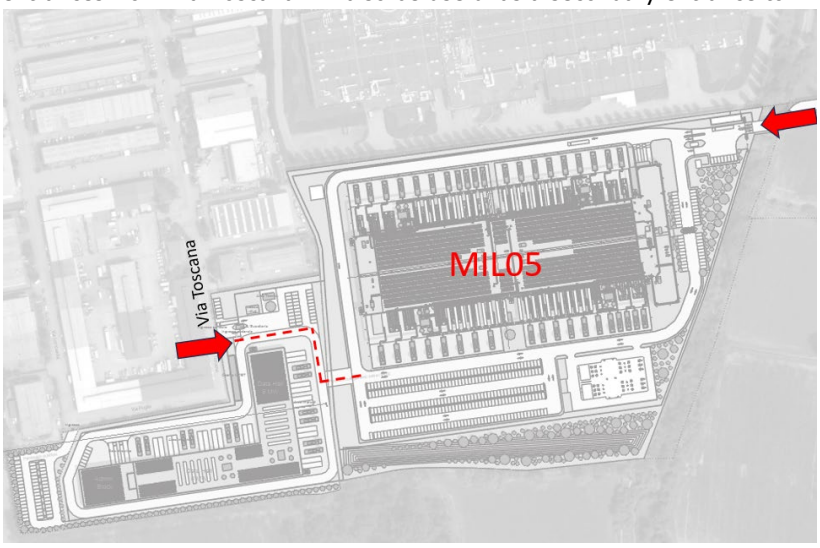


Figure 45 Second entrance for MIL05

3.6. Underground services

Considering the "*Piano dei Servizi*" document available online, it is possible to identify an electric line and a sewage line crossing the site. There is also a gas pipeline and a water pipeline just outside the plot along Via Puglia and Via Toscana.

The sewer system currently connects the industrial area to the center of Vignate. From a preliminary analysis, it seems not feasible the modification of the net without using pumping station.

Figure 46 – Image source: PGT 2008, s3_PUGGS

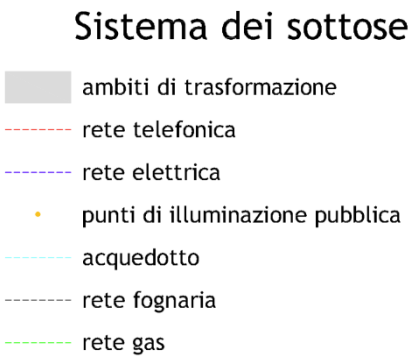


Figure 47 mage source: PGT 2008, s3_PUGGS

In both scenarios, the sewage and electric line divides the site into two parts and it can be considered a critical issue because passing in the middle of the plot creates potential constraints for

the new building realization. From a preliminary analysis, it seems feasible the modification of the net using pumping station for sewage. Providers of sewage and electric line have been contacted to check if the intervention is feasible and we are currently awaiting their response. The approximate costs for relocating underground services and civil works are approx. 610.000,000 €.

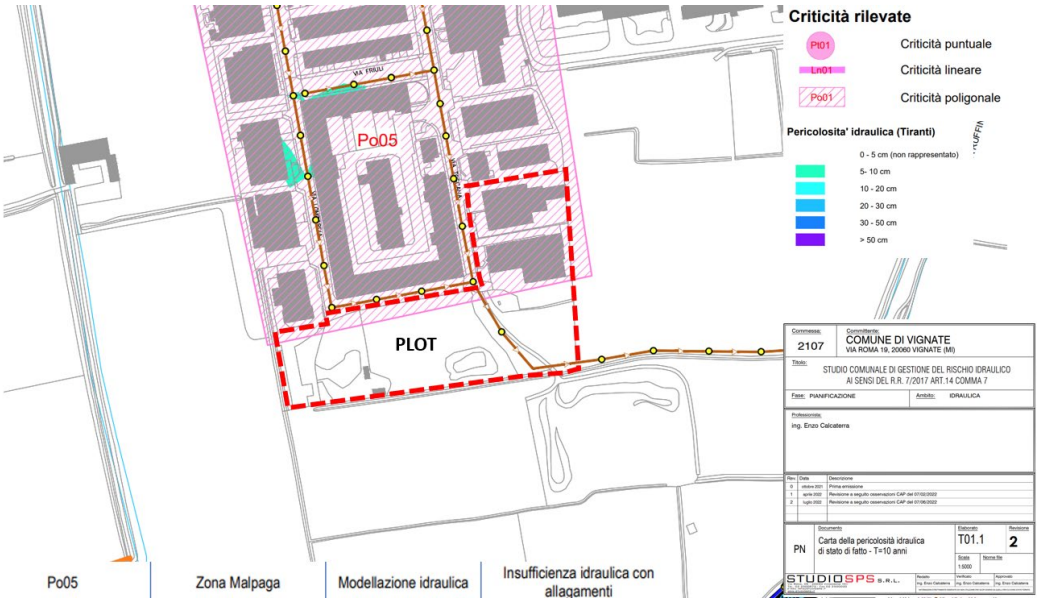


Figure 48 – Image from: "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" 2022

In the image below the section of the sewage line crossing the site.

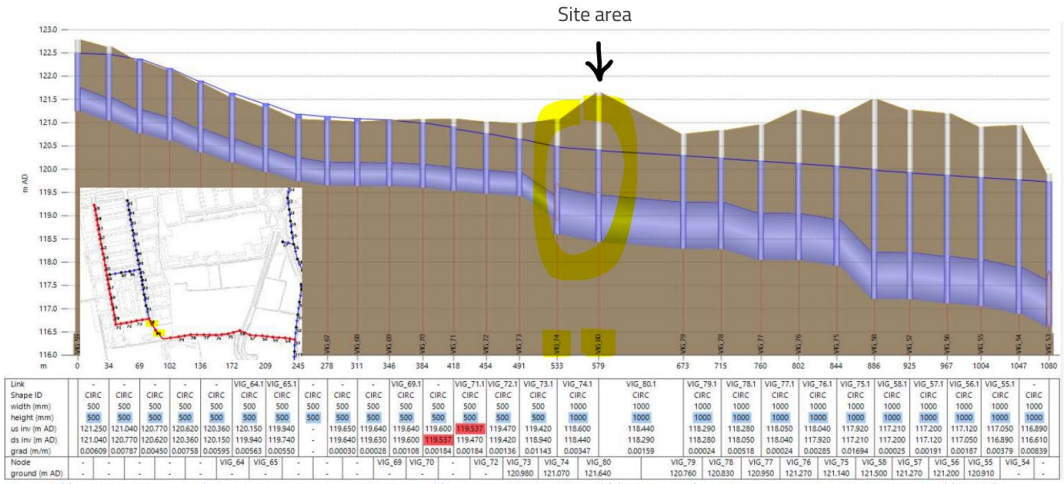
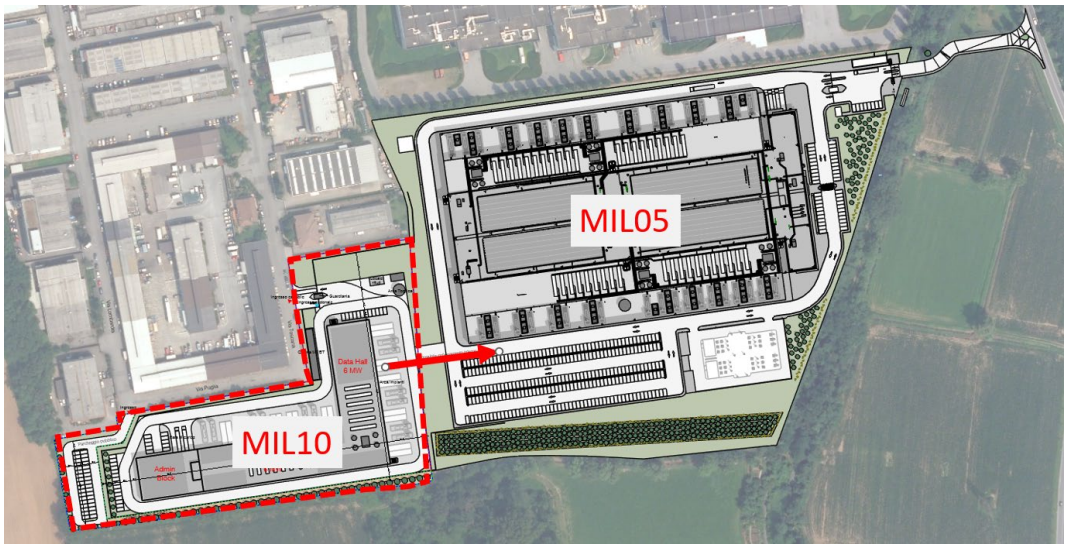


Figura 46 – Zona Malpaga (inquadramento, pericolosità T=10 anni, pericolosità T=100 anni, profilo longitudinale con livelli idrici T=10 anni)

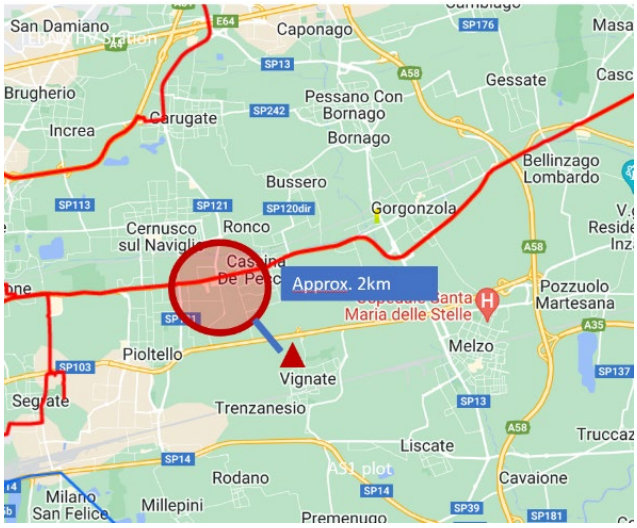
Figure 49 – Image source "STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO-Relazione idraulica"

3.7. Fiber availability

The plot is close to the MIL05 Data Center: fiber connections can be derived from MIL05 facility.



Furthermore, the site is very close to the network connection running from Milan to Bergamo. Below the screenshot.



Near the plot there is also the Telecom Italia Sparkle Data Center, approx. 1.6 km far in the west direction.

3.8. Seismic zoning

In the document package available online about the PGT of Vignate, the Municipality identifies the classification as reported below.

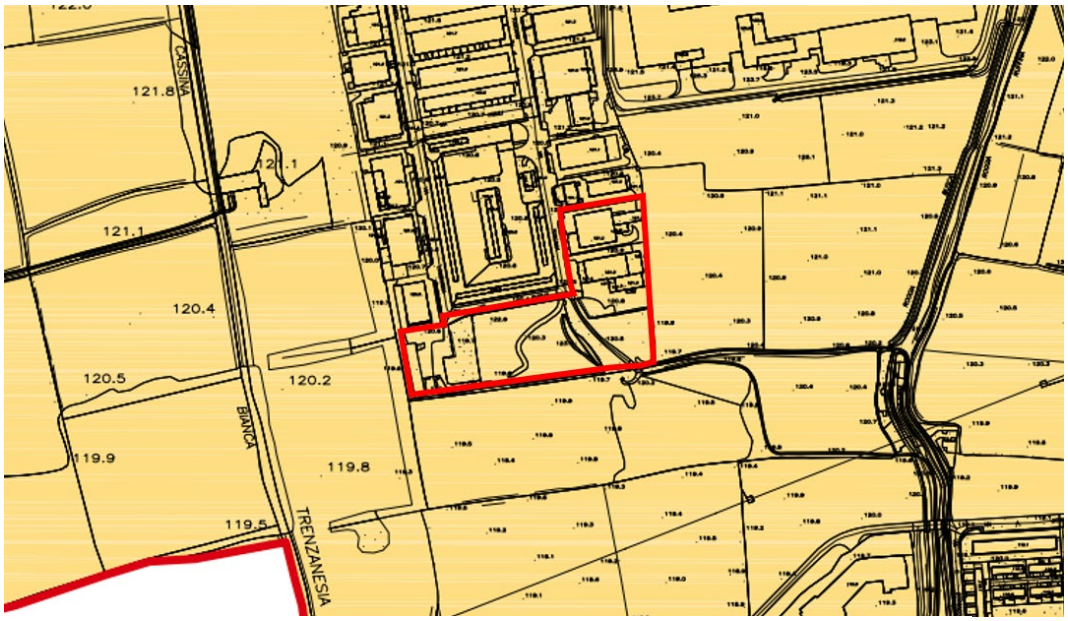


Figure 50 – "Carta della pericolosità sismica locale" – PGT Comune di Vignate

Below the details to be used in the structural design.

Zona sismica	Descrizione	accelerazione con probabilità di superamento del 10% in 50 anni [a_g]	accelerazione orizzontale massima convenzionale (Norme Tecniche) [a_g]	numero comuni con territori ricadenti nella zona (*)
1	Indica la zona più pericolosa, dove possono verificarsi fortissimi terremoti.	$a_g > 0,25$ g	0,35 g	703
2	Zona dove possono verificarsi forti terremoti.	$0,15 < a_g \leq 0,25$ g	0,25 g	2.224
3	Zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari.	$0,05 < a_g \leq 0,15$ g	0,15 g	3.002
4	E' la zona meno pericolosa, dove i terremoti sono rari ed è facoltà delle Regioni prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica.	$a_g \leq 0,05$ g	0,05 g	1.982

Figure 51 – Image from Report of "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA" of Comune di Vignate

The chart below shows a summary of the values of the seismic zoning.

Sesimic zone: 3	Area with low seismic risk
Agmax = 0,067 g	Pick ground acceleration of the site

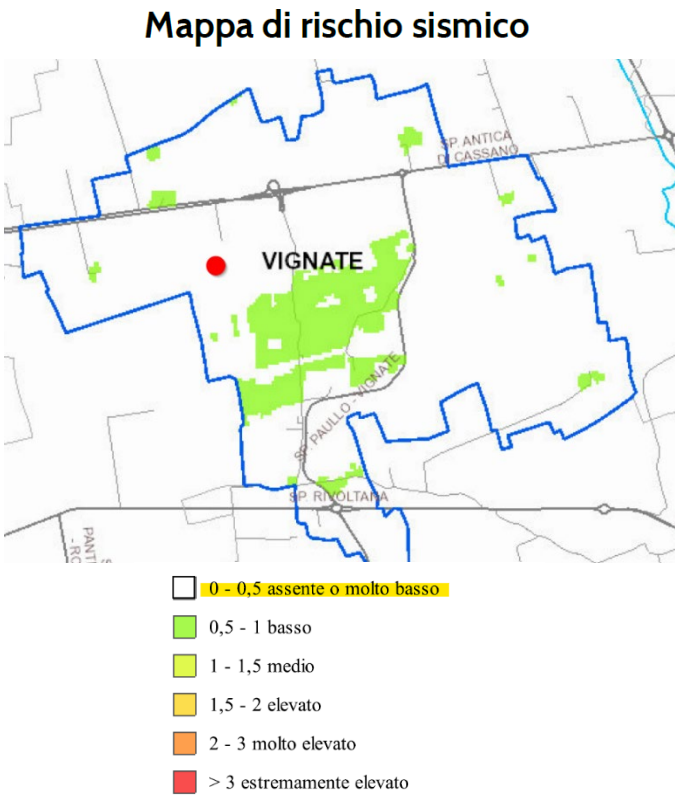


Figure 52 – Image source: D.G. Territorio e Protezione Civile, Struttura Prevenzione rischi naturali, Stampa del 07/11/2018

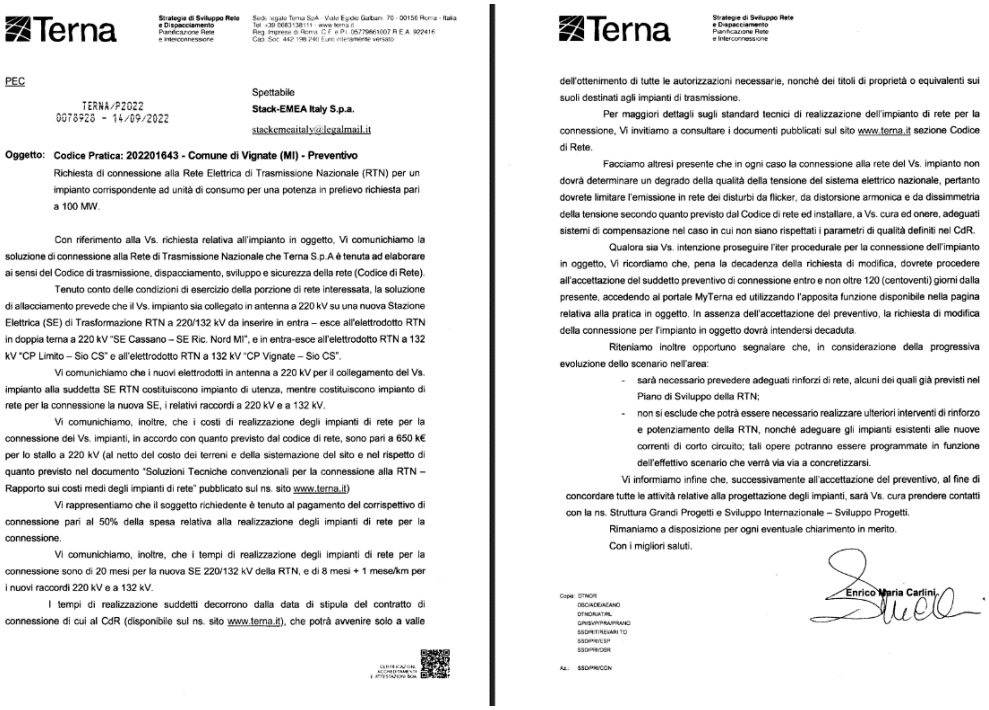
3.9. Power availability

The plot is located close to Stack MIL05 site and it will be connected to the HV Substation of that facility.

For the MIL05 site, the team already asked to E-Distribuzione the Power Supply in Medium Voltage up to 9.9MW for the starting phase. The request for the High Voltage had been signed with TERNA for a total power pf 100MW. A temporary power connection can be also requested to E-Distribuzione for the starting phase in case needed.

Power capacity of 100MW is sufficient to provide power to existing MIL05 DC (48MW IT) + new DC (up to 18MW IT).

Below the screenshot of the Terna letter:



Terna

Strategie di Sviluppo Rete e Dispacciamento
Pianificazione Rete e Interconnessione

Sede legale Terna SpA - Viale Egidio Galbani 70 - 00156 Roma - Italia
Tel +39 0683138111 - www.terna.it
Reg. Imprese di Roma, C.F. e P.I. 05779661007 R.E.A. 922416
Cap. Soc. 442.196.240 Euro interamente versato

PEC

TERNA/P2022
0078928 - 14/09/2022

Spettabile
Stack-EMEA Italy S.p.a.
stackemeaitaly@legalmail.it

Oggetto: Codice Pratica: 202201643 - Comune di Vignate (MI) - Preventivo
Richiesta di connessione alla Rete Elettrica di Trasmissione Nazionale (RTN) per un impianto corrispondente ad unità di consumo per una potenza in prelievo richiesta pari a 100 MW.

Con riferimento alla Vs. richiesta relativa all'impianto in oggetto, Vi comunichiamo la soluzione di connessione alla Rete di Trasmissione Nazionale che Terna S.p.A è tenuta ad elaborare ai sensi del Codice di trasmissione, dispacciamento, sviluppo e sicurezza della rete (Codice di Rete).

Tenuto conto delle condizioni di esercizio della porzione di rete interessata, la soluzione di allacciamento prevede che il Vs. impianto sia collegato in antenna a 220 kV su una nuova Stazione Elettrica (SE) di Trasformazione RTN a 220/132 kV da inserire in entra – esce all'elettrodotto RTN in doppia terna a 220 kV "SE Cassano – SE Ric. Nord MI", e in entra-esce all'elettrodotto RTN a 132 kV "CP Limito – Sio CS" e all'elettrodotto RTN a 132 kV "CP Vignate – Sio CS".

Vi comunichiamo che i nuovi elettrodotti in antenna a 220 kV per il collegamento del Vs. impianto alla suddetta SE RTN costituiscono impianto di utenza, mentre costituiscono impianto di rete per la connessione la nuova SE, i relativi raccordi a 220 kV e a 132 kV.

Vi comunichiamo, inoltre, che i costi di realizzazione degli impianti di rete per la connessione dei Vs. impianti, in accordo con quanto previsto dal codice di rete, sono pari a 650 k€ per lo stallo a 220 kV (al netto del costo dei terreni e della sistemazione del sito e nel rispetto di quanto previsto nel documento "Soluzioni Tecniche convenzionali per la connessione alla RTN – Rapporto sui costi medi degli impianti di rete" pubblicato sul ns. sito www.terna.it)

Vi rappresentiamo che il soggetto richiedente è tenuto al pagamento del corrispettivo di connessione pari al 50% della spesa relativa alla realizzazione degli impianti di rete per la connessione.

Vi comunichiamo, inoltre, che i tempi di realizzazione degli impianti di rete per la connessione sono di 20 mesi per la nuova SE 220/132 kV della RTN, e di 8 mesi + 1 mese/km per i nuovi raccordi 220 kV e a 132 kV.

I tempi di realizzazione suddetti decorrono dalla data di stipula del contratto di connessione di cui al CdR (disponibile sul ns. sito www.terna.it), che potrà avvenire solo a valle

Terna

Strategie di Sviluppo Rete e Dispacciamento
Pianificazione Rete e Interconnessione

dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie, nonché dei titoli di proprietà o equivalenti sui suoli destinati agli impianti di trasmissione.

Per maggiori dettagli sugli standard tecnici di realizzazione dell'impianto di rete per la connessione, Vi invitiamo a consultare i documenti pubblicati sul sito www.terna.it sezione Codice di Rete.

Facciamo altresì presente che in ogni caso la connessione alla rete del Vs. impianto non dovrà determinare un degrado della qualità della tensione del sistema elettrico nazionale, pertanto dovrete limitare l'emissione in rete dei disturbi da flicker, da distorsione armonica e da dissimmetria della tensione secondo quanto previsto dal Codice di rete ed installare, a Vs. cura ed onere, adeguati sistemi di compensazione nel caso in cui non siano rispettati i parametri di qualità definiti nel CdR.

Qualora sia Vs. intenzione proseguire l'iter procedurale per la connessione dell'impianto in oggetto, Vi ricordiamo che, pena la decadenza della richiesta di modifica, dovrete procedere all'accettazione del suddetto preventivo di connessione entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla presente, accedendo al portale MyTerna ed utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina relativa alla pratica in oggetto. In assenza dell'accettazione del preventivo, la richiesta di modifica della connessione per l'impianto in oggetto dovrà intendersi decaduta.

Riteniamo inoltre opportuno segnalare che, in considerazione della progressiva evoluzione dello scenario nell'area:

- sarà necessario prevedere adeguati rinforzi di rete, alcuni dei quali già previsti nel Piano di Sviluppo della RTN;
- non si esclude che potrà essere necessario realizzare ulteriori interventi di rinforzo e potenziamento della RTN, nonché adeguare gli impianti esistenti alle nuove correnti di corto circuito; tali opere potranno essere programmate in funzione dell'effettivo scenario che verrà via via a concretizzarsi.

Vi informiamo infine che, successivamente all'accettazione del preventivo, al fine di concordare tutte le attività relative alla progettazione degli impianti, sarà Vs. cura prendere contatti con la ns. Struttura Grandi Progetti e Sviluppo Internazionale – Sviluppo Progetti.

Rimaniamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Con i migliori saluti.

Enrico Maria Carlini

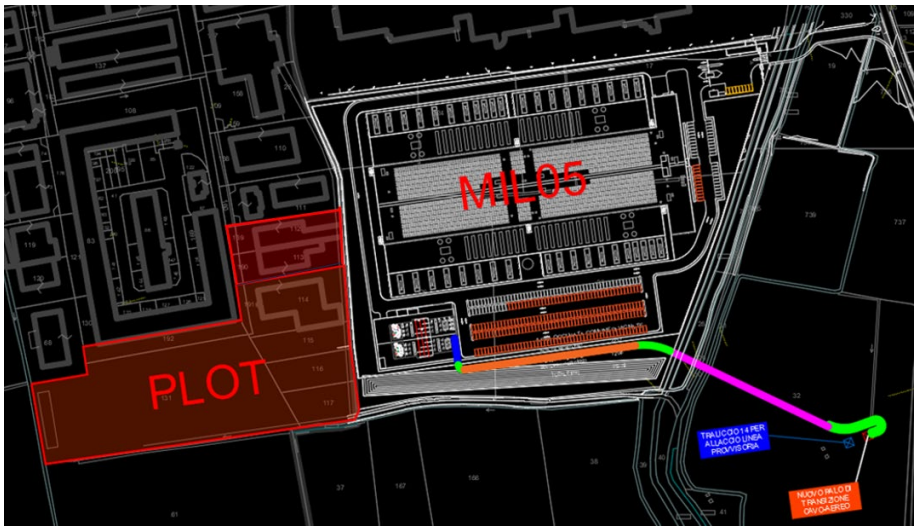
Copia: DTNOR
DSCADEVACANO
DTNORATTRL
GPMSVPPRAPRANO
SSDPRTTREMARI TO
SSDPRESCEP
SSDPRERDGR

Az.: SSDPRERCON

The power company confirms the possibility to provide requested 100MW from a new 220/132kV substation. The estimated cost for those primary works is approx. 650.000 €: this cost has to be split in 50-50 between the Provider and the Client. The construction time of the grid facilities for the connection is 20 months after the the permitting completion. Time periods run from acceptance of the connection contract.
Temporary solution has been requested and agreeded.

MIL05 HV connection will be provided by Terna into two different phases:

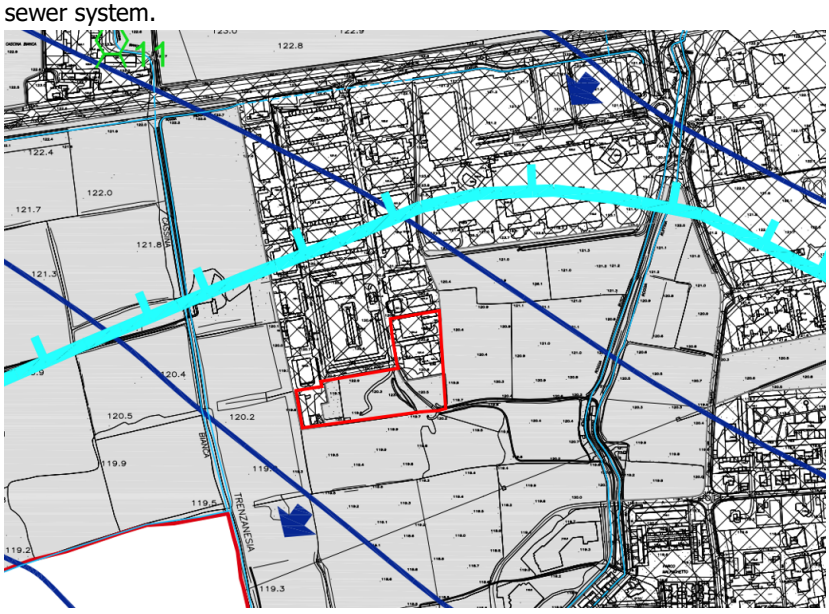
Phase 1 Temporary connection
HV power will be derived from an existing 220kV aerial line on the east side of the plot.



Phase 2 Final connection
HV power will be derived from a new Terna 220kV station that will be built approx. 3km far from the site on the west side.

3.10. Groundwater table

Looking at the groundwater table map (available online), the groundwater runs from north-east to south-west. The water level is approximately mapped at 114 m considering the sea level as zero reference, at about 6 m below ground level.
As shown in the image below the West and North East areas are equipped with sewerage systems. The site is far around 150 meters from the "*Reticolo idrico*" that have a buffer zone of 4 meters.
From the image, it is evident that both the East and West areas of the site are equipped with a sewer system.



LEGENDA

Classi di permeabilità

Permeabilità da moderata a moderatamente alta 10 E-2 < k < 10 E-4 cm/s

Elementi idrologici

Curve isopiezometriche (m s.l.m)

Direzione e verso del flusso idrico sotterraneo

Fontanile attivo

Fontanile inattivo

Soggiacenza della falda freatica (m da p.c.)

Produttori reali e potenziali di inquinamento

Elementi di idrografia

Reticolo idrico

Area urbana provvista di rete fognaria

Figure 53 – Image source: STUDIO GEOLOGICO PGT, Tav02_idrogeologica

The environmental tests done on site confirmed what already mapped by the Public Authorities and what showed in the picture below: the red cross is the site of Vignate.

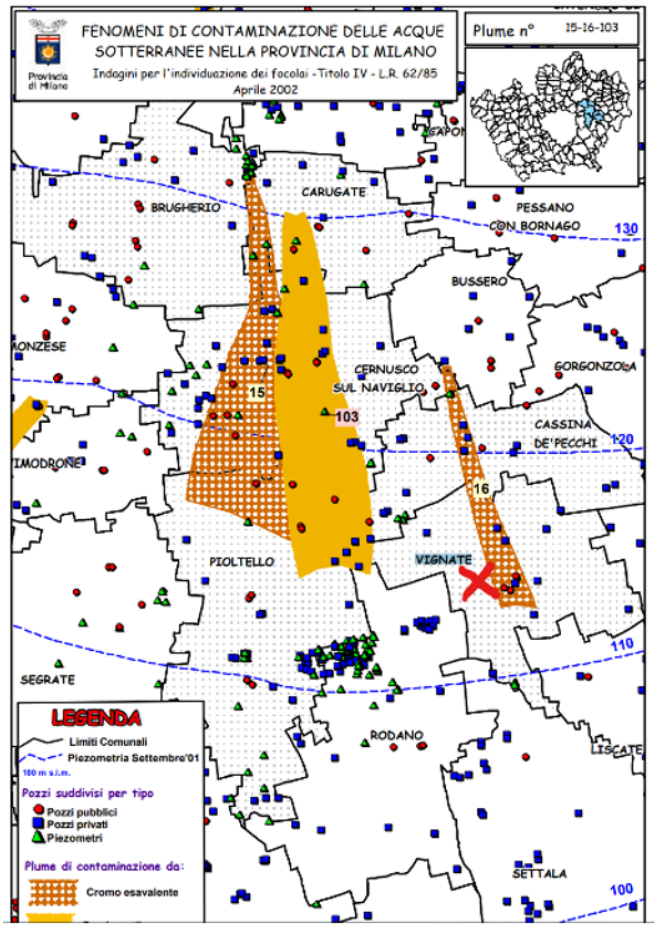


Figure 54 – Image source: Fenomeno Contaminazione 2002, pag 110 (www.risorsa-acqua.it)

The pollution comes so from the Northern area and it would flow to south following the groundwater table.
The technicians confirmed in any case that there is no obligation to remediate or to monitor the water except of the case of direct use of the underground water.
Accordingly, groundwater use is not recommended for the reasons described in environmental investigation.
The site has no wells, so only a water supply from the aqueduct will be provided. Use of potable water for industrial scope is not recommended for the achievement of Environmental Assessment and by the local authority. A dedicated discussion must be done with CAP Holding, that is in charge to manage the aqueduct, in order to define the potential water flow available and the cost of this specific agreement.

3.11. Acoustic zoning

In the study of Acoustic Classification of the neighbouring municipalities, the West area of the plot is classified as "*Zona C – destinata a nuovi complessi insediativi*" ("intended for new settlements").

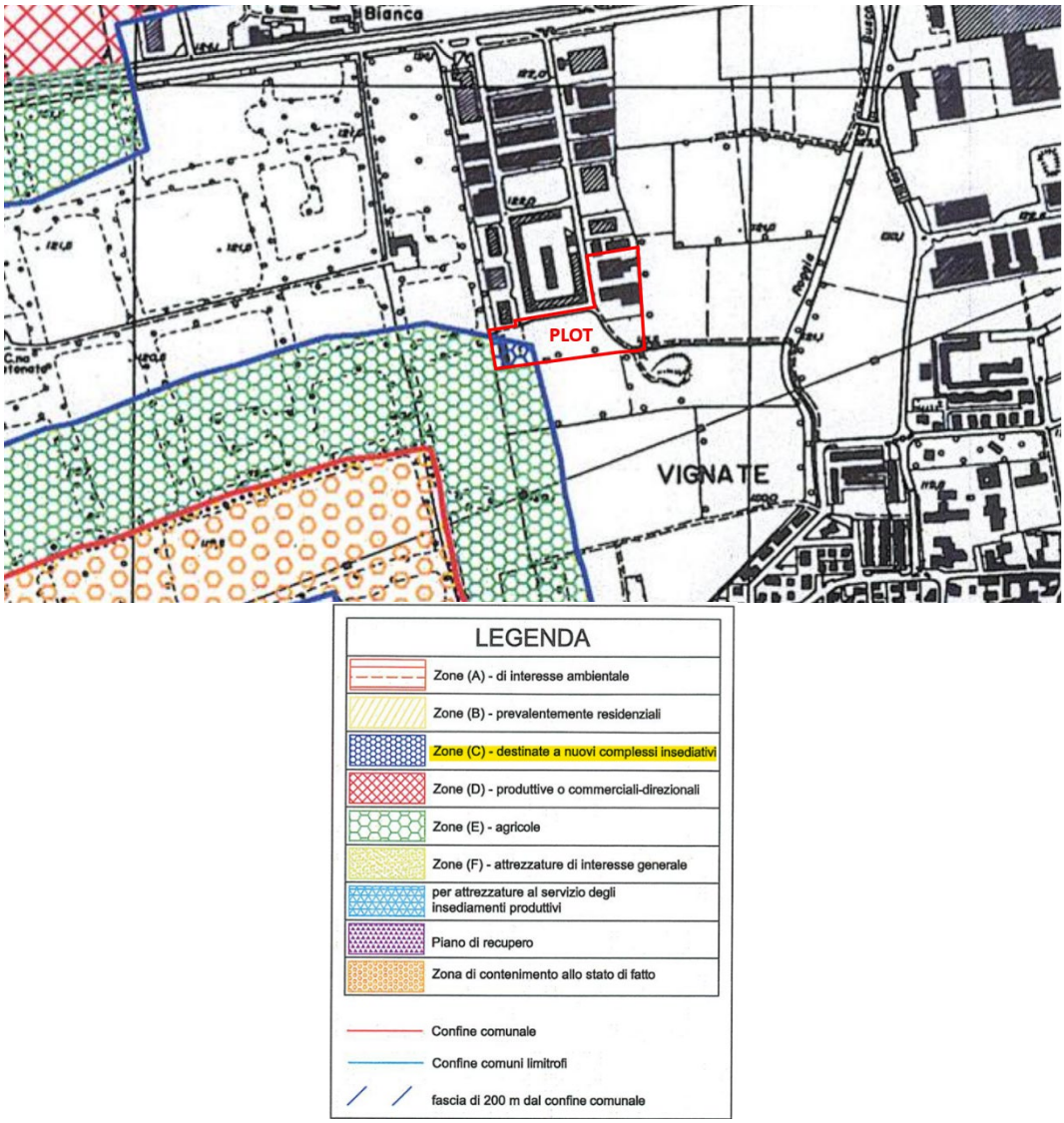

Bianca
PLOT
VIGNATE
LEGENDA
Zone (A) - di interesse ambientale
Zone (B) - prevalentemente residenziali
Zone (C) - destinate a nuovi complessi insediativi
Zone (D) - produttive o commerciali-direzionali
Zone (E) - agricole
Zone (F) - attrezzature di interesse generale
per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
Piano di recupero
Zona di contenimento allo stato di fatto
Confine comunale
Confine comuni limitrofi
fascia di 200 m dal confine comunale

Figure 55 – Image source: Zonizzazione Acustica, Documento 1 of "Piano di Classificazione acustica del Territorio Comunale-Inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinante" of 2004

In the document of "*Zone Omogenee*" of Comune di Vignate, the site has 3 different zones: orange (built-up areas), yellow (areas for new industrial buildings) and beige (general equipment and installations)

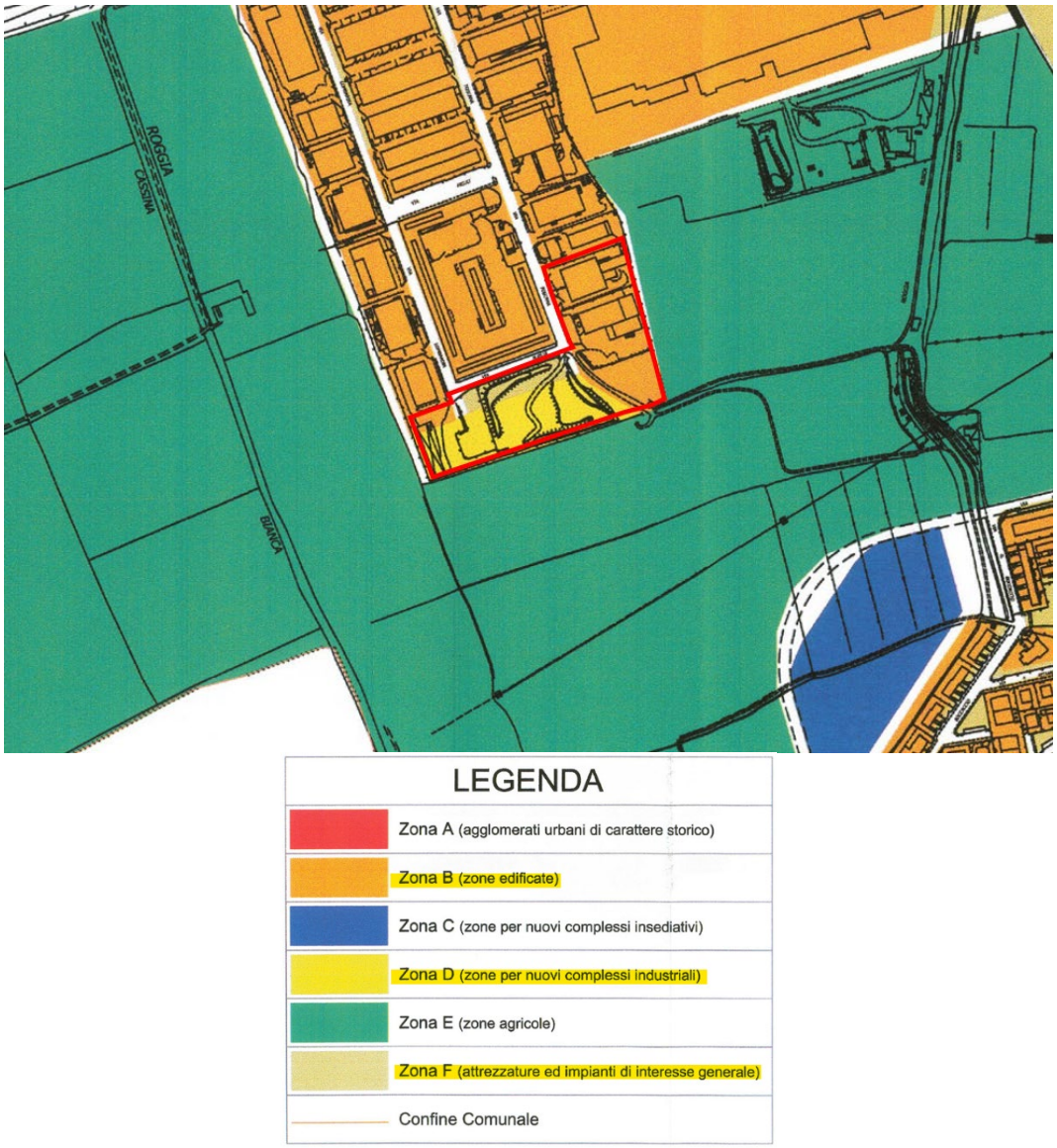


Figure 56 – Image source: Zonizzazione Acustica, Documento 2 of "Piano di Classificazione acustica del Territorio Comunale-Tavola delle Zone Omogenee ex DM 1444/68" of 2004

As shown in the image below, the area is mapped in class V which is referred to mainly industrial areas.

LEGENDA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

VALORI LIMITE ASSOLUTI DI IMMISIONE (D.P.C.M. 14.11.1997)

Zone acustiche	periodo diurno (06.00-22.00)	periodo notturno (22.00-06.00)
Classe I - Aree particolarmente protette	50 dB(A)	40 dB(A)
Classe II - Aree destinate ad uso residenziale	55 dB(A)	45 dB(A)
Classe III - Aree di tipo misto	60 dB(A)	50 dB(A)
Classe IV - Aree di intensa attività umana	65 dB(A)	55 dB(A)
Classe V - Aree prevalentemente industriali	70 dB(A)	60 dB(A)
Classe VI - Aree esclusivamente industriali	70 dB(A)	70 dB(A)

Fasce di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 18/11/98 n. 459)

Fascia A - 100 metri Limite diurno 70 dB(A) Limite notturno 60 dB(A)

Fascia B - 250 metri Limite diurno 65 dB(A) Limite notturno 55 dB(A)

Figure 57 – Image source: Zonizzazione Acustica, Documento 4 of "Piano di Classificazione acustica del Territorio Comunale-Azzonamento acustico" of 2004

The classification is confirmed from the image source of Geoportale Lombardia.

Figure 58 – Image source: Geoportale della Lombardia

2.2.1. I limiti assoluti di zona

Il D.P.C.M. 14 novembre 1997 prevede la classificazione del territorio comunale in zone di sei classi, così definite:

Classe I - Aree particolarmente protette

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV - Aree di intensa attività umana

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Classe V - Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.

Classe VI - Aree esclusivamente industriali

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali prive di insediamenti abitativi.

I limiti massimi di immissione stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 per ciascuna zona in relazione alle diverse classi acustiche di appartenenza, sono rappresentati nella tabella seguente:

Classe di destinazione d'uso del territorio	Periodo diurno (6-22)	Periodo notturno (22-6)
Classe I - Aree particolarmente protette	50 dBA	40 dBA
Classe II - Aree destinate ad uso residenziale	55 dBA	45 dBA
Classe III - Aree di tipo misto	60 dBA	50 dBA
Classe IV - Aree di intensa attività umana	65 dBA	55 dBA
Classe V - Aree prevalentemente industriali	70 dBA	60 dBA
Classe VI - Aree esclusivamente industriali	70 dBA	70 dBA

Tabella 1 - Limiti massimi di immissione per le diverse aree (D.P.C.M. 14/11/97)

Il D.P.C.M. 14 novembre 1997 stabilisce inoltre i limiti massimi di emissione (misurati in prossimità della sorgente sonora), così come riportati nella tabella seguente:

Classe di destinazione d'uso del territorio	Periodo diurno (6-22)	Periodo notturno (22-6)
Classe I - Aree particolarmente protette	45 dBA	35 dBA
Classe II - Aree destinate ad uso residenziale	50 dBA	40 dBA
Classe III - Aree di tipo misto	55 dBA	45 dBA
Classe IV - Aree di intensa attività umana	60 dBA	50 dBA
Classe V - Aree prevalentemente industriali	65 dBA	55 dBA
Classe VI - Aree esclusivamente industriali	65 dBA	65 dBA

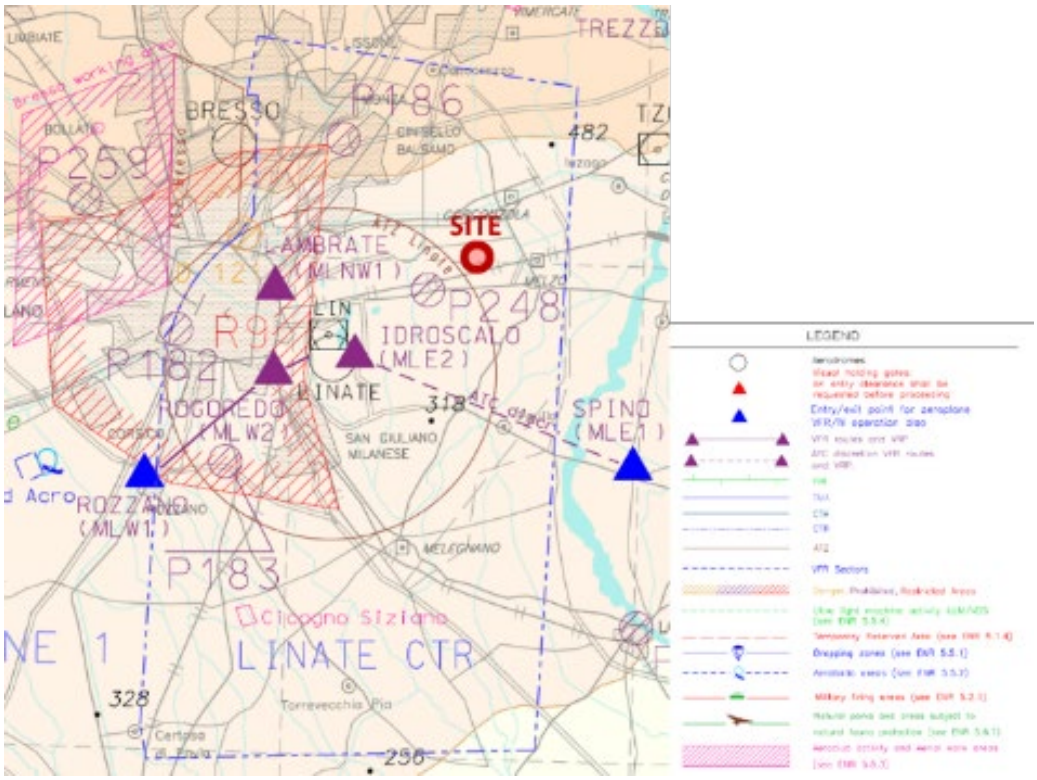
Tabella 2 - Limiti massimi di emissione per le diverse aree (D.P.C.M. 14/11/97)

Figure 59 – Image source: "Classificazione Acustica del Territorio Comunale-Relazione tecnica" of Vignate

4. RISK ANALYSIS

4.1. Fly-zone areas

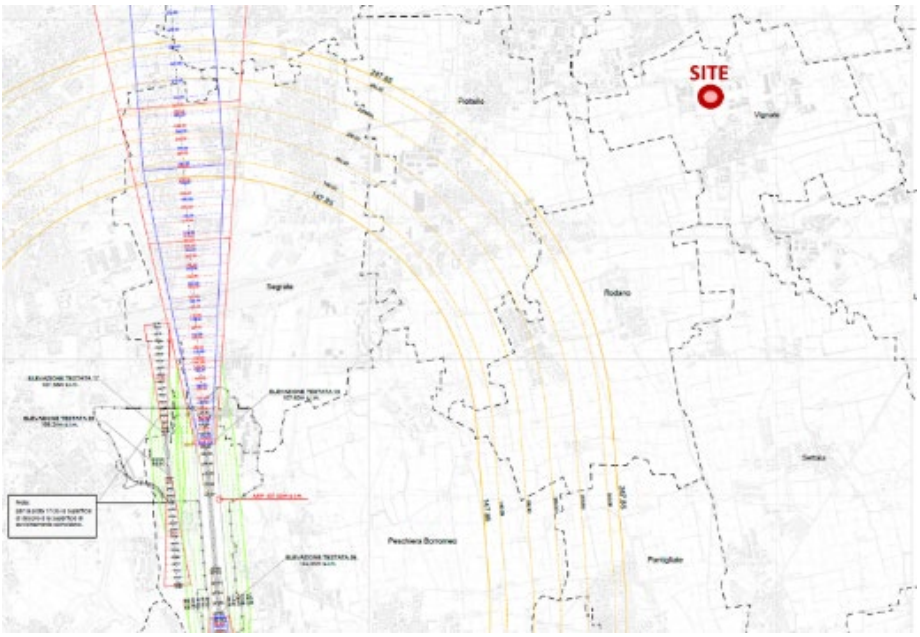
A dedicated analysis has to be reserved to the proximity to Linate Airport, with reference to "Enav–Roma panel ENR6-3-3, dated April 2021" regarding Linate Air Traffic.



The site is included in the Linate CTR, the area dedicated to the approach control to the Airport. Because CTRs are controlled airspace, aircraft can only fly in it after receiving a specific clearance from air traffic control (TdC Linate). This means that air traffic control at the airport know exactly which aircraft are in that airspace, and can take steps to ensure aircraft are aware of each other and instruct information regarding order of manoeuvre.

It does not fall in the Linate ATZ, an airspace of defined dimensions established around the airport for the protection of aerodrome traffic.

According to "Enav–Roma panel PG01_a_rev, dated April 2021" with regard to Linate Air traffic, there is the evidence that the site is far from the landing and take-off corridor of Linate Airport.



Based on the above considerations, the risk for the site under investigation can be considered minimal since only aircraft accepted by the tower control can transit in the flight path above the site, and the site is not on the landing take-off routs.

4.2. Elements of vulnerability

The Province of Milan has set up and made available on his website the "*Programma Provinciale di Previsione e Prevenzione dei rischi*" – the document that summarizes the risks and the mitigation actions to be put in place to reduce the impact.
The topics of the survey are detailed below:

- Hydraulic and hydrogeological risk;
- Geological risk;
- Chemical - Industrial Risk;
- Risk for transport dangerous substances;
- Risk from forest fire.

4.2.1. Hydraulic and hydrogeological risk

The site is not located in areas subject to hydraulic danger. The access infrastructures to the site do not have bridges that are unsuitable and incompatible with significant water phenomena. The plot is located in an area where the groundwater is subjected to low variation (elevation from 0 to 2 meters).

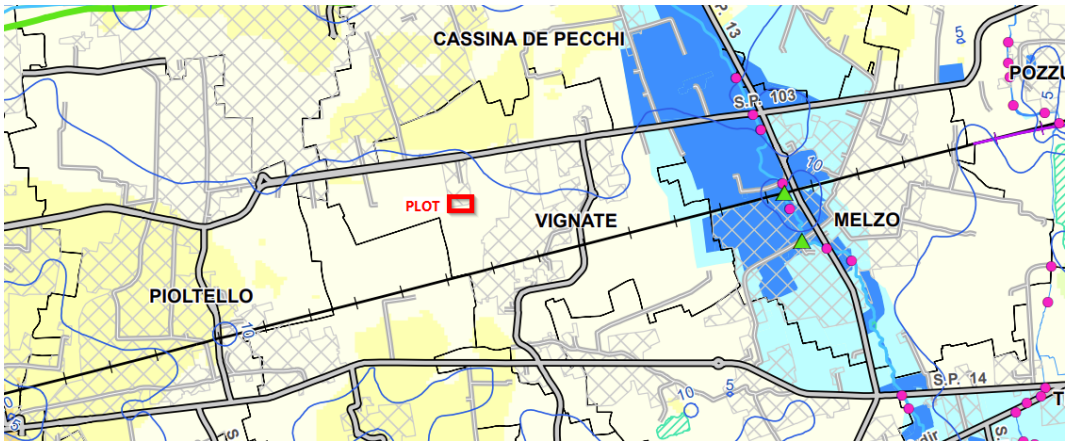


Figure 60 – Image source: RISCHIO IDRAULICO IDROGEOLOGICO, Carta pericolosità 1:100.000 TAV.1, Programma di Prevenzione e Previsione, Città Metropolitana di Milano

Variazione della soggiacenza anni 2007 - 2011
(variazione in assoluto in metri)

- Innalzamento falda > 10
- Innalzamento falda 10 - 5
- Innalzamento falda 5 - 2
- Innalzamento falda 2 - 0
- Abbassamento falda 0 - 2
- Abbassamento falda 2 - 5
- Abbassamento falda 5 - 10

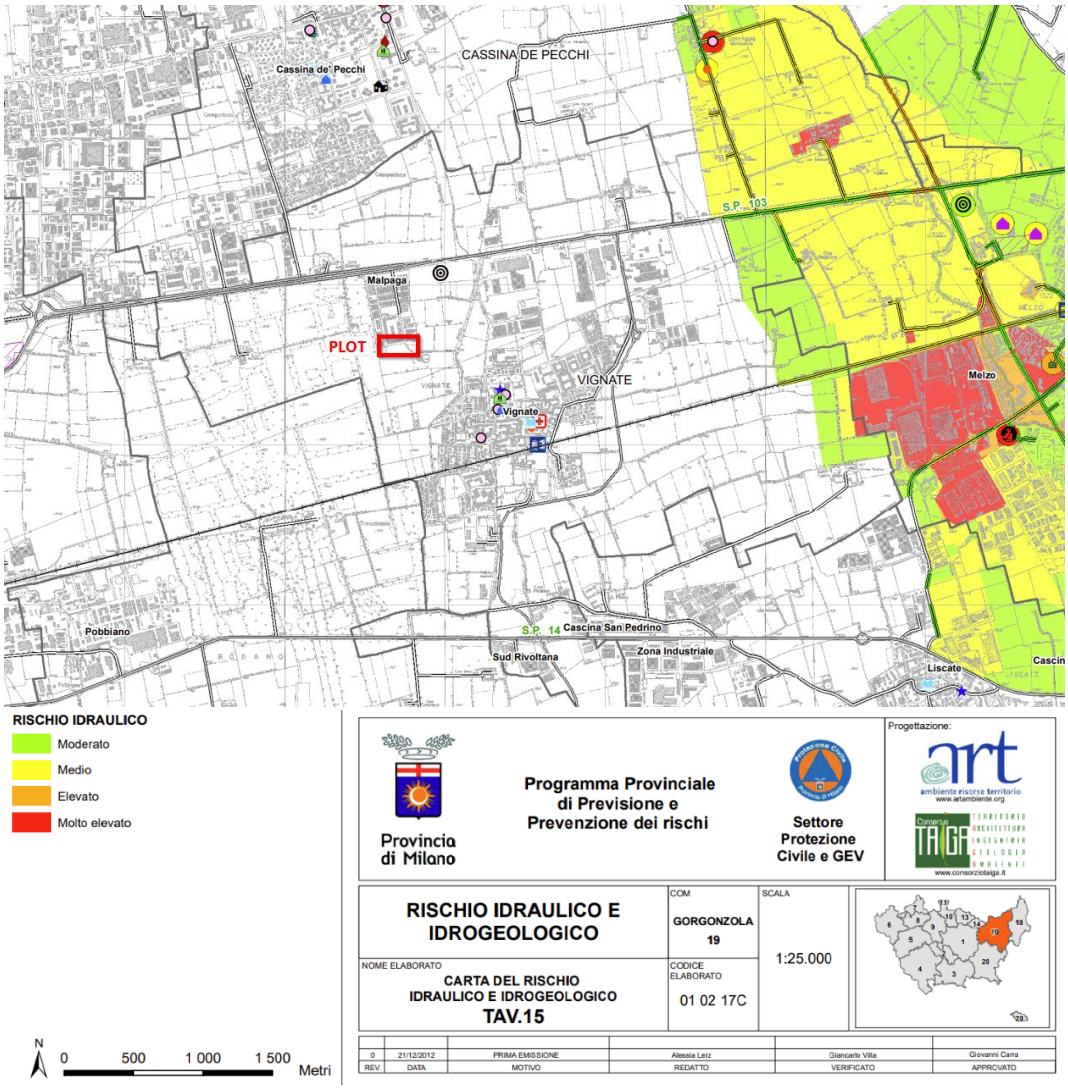


Figure 61 – Image source: RISCHIO IDRAULICO IDROGEOLOGICO, Carta del rischio 1:25.000 TAV.15, Programma di Prevenzione e Previsione, Città Metropolitana di Milano

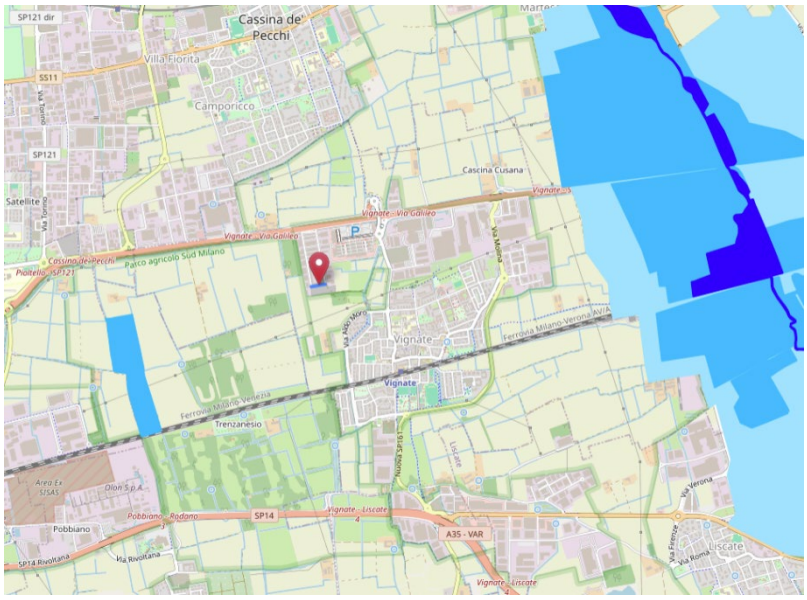
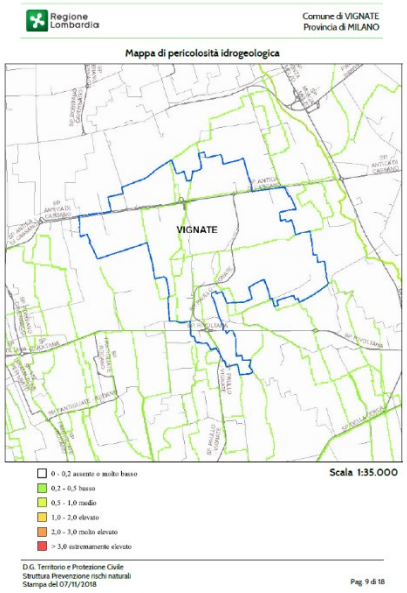


Figure 62 – Image source: Mappa aree allagabili UoMITN008 2022 (Distretto Po), Autorita di Bacino, Distrettuale del Fiume Po.

The plot is far from flood risk zones.



Looking at the Hydraulic Hazard Map prepared by the Municipality of Vignate with a revision in 2022, there is a municipal sewer conduit of Mixed type with a variable section from 40 to 80 cm in the area. Along the path that divides the lot in two, the conduit has a diameter of 80 cm. On the

hydraulic risk tables, the site belongs to the area called Po05 characterized by "Hydraulic insufficiency with flooding".

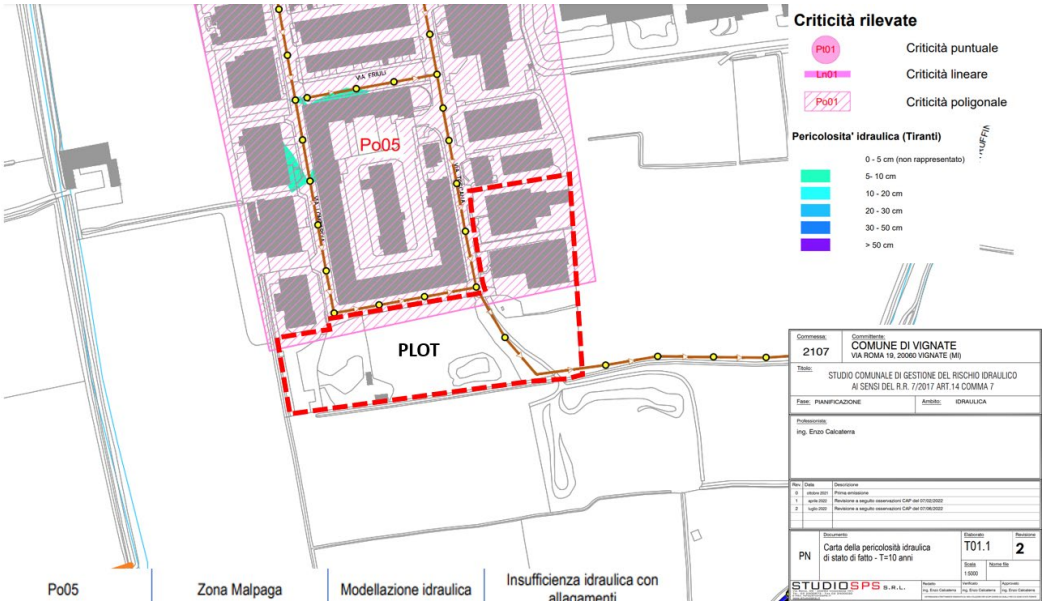


Figure 63 – Image from: "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" 2022

The hydraulic report describes the section of the channel passing through the lot and the risk of flooding from backflow.

5.2.5 *Po05 – Zona Malpaga (non contenuta nel DSRI)*

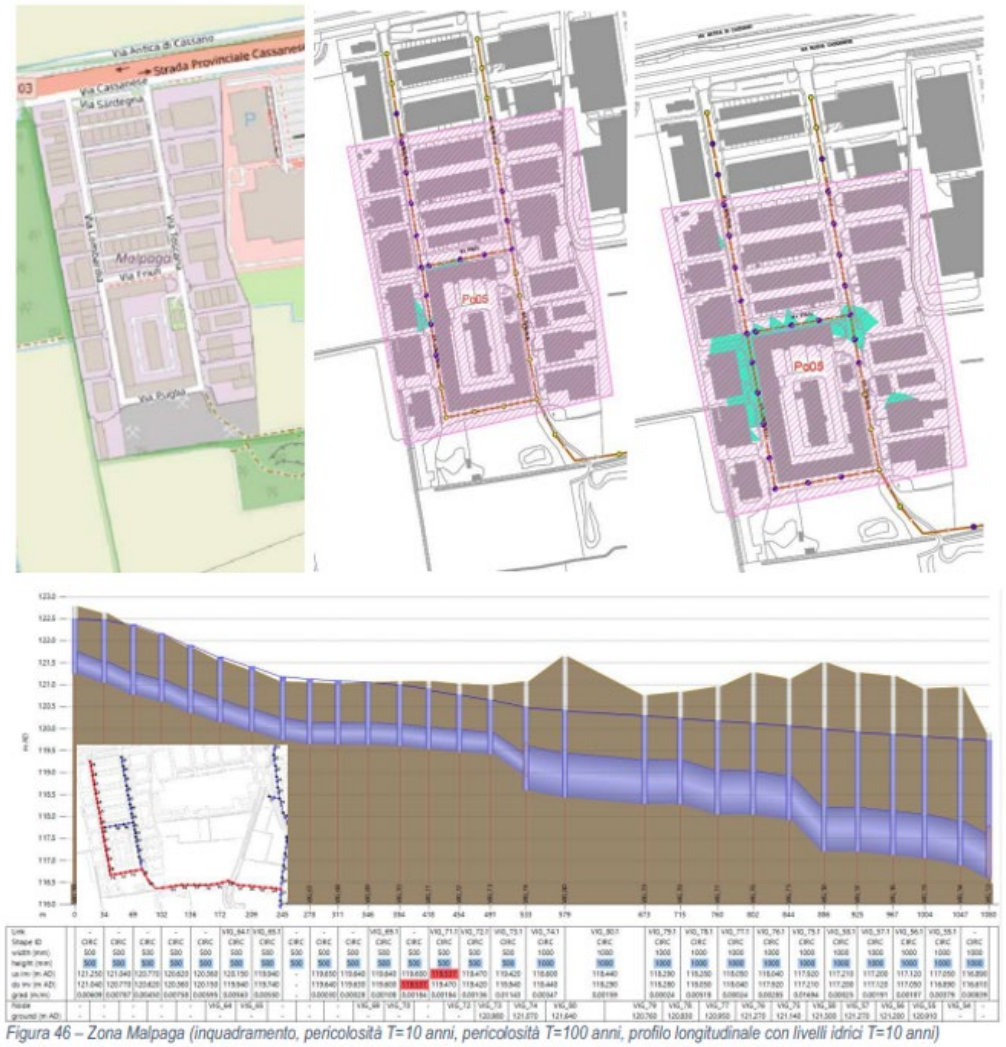
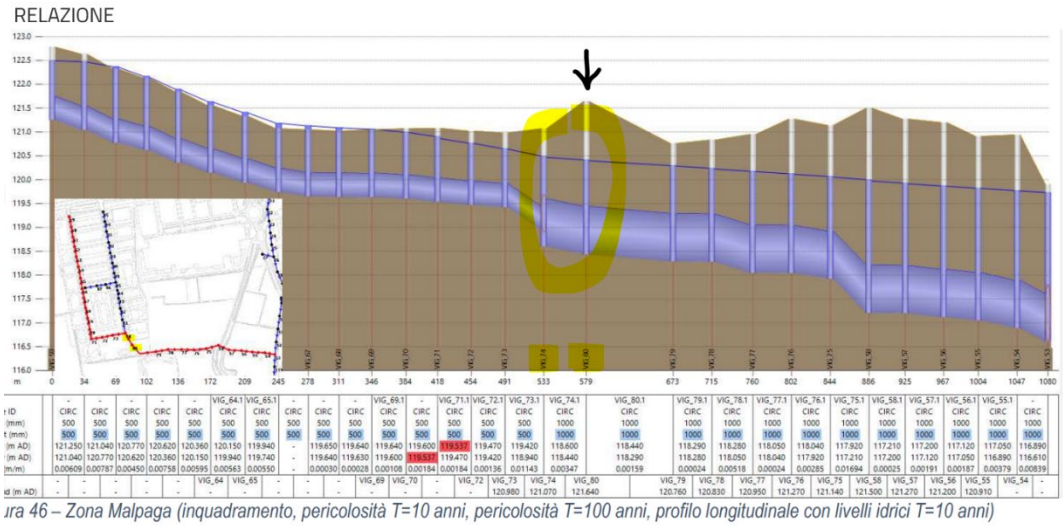


Figura 46 – Zona Malpaga (inquadramento, pericolosità T=10 anni, pericolosità T=100 anni, profilo longitudinale con livelli idrici T=10 anni)

La rete di drenaggio della zona Malpaga, costituita da tratti di fognatura con sezione circolare in calcestruzzo con diametri variabili tra 40 e 80 cm, presenta da modello allagamenti dovuti sia al rigurgito proveniente da valle, sia dall'insufficienza dei propri condotti a convogliare i cospicui contributi di acque meteoriche del complesso industriale.

Figure 64 – Image source "STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO-Relazione idraulica"



ura 46 – Zona Malpaga (inquadramento, pericolosità T=10 anni, pericolosità T=100 anni, profilo longitudinale con livelli idrici T=10 anni)

		Vignate/Liscate ai sensi del R.R. 6/2019		
INTERVENTI NON STRUTTURALI				
INS-01	Zona settentrionale del territorio comunale	Interventi privati sulle aree industriali settentrionali	Po05, Po6 e residuo Po02	
	Zona meridionale del	Interventi privati sulle aree industriali		

CRITICITA' AREALI			
CODICE	UBICAZIONE	FONTE	DESCRIZIONE CRITICITA'
Po01	via Fermi	Tecnici UTC/gestore e modellazione idraulica	Insufficienza idraulica con allagamenti
Po02	via del Lavoro e via Molina (SP161)	Tecnici UTC/gestore e modellazione idraulica	Insufficienza idraulica con allagamenti
Po03	via Monzese e roggia Violina	Tecnici UTC	Insufficienza idraulica con allagamenti
Po04	via Cascina San Pedrino - via Lodi	Tecnici UTC/gestore e modellazione idraulica	Insufficienza idraulica con allagamenti
Po05	Zona Malpaga	Modellazione idraulica	Insufficienza idraulica con allagamenti
Po06	via Giuseppe di Vittorio	Modellazione idraulica	Insufficienza idraulica con allagamenti

In the area, there is an hydraulic risk due to insufficient conduit capacity resulting in flooding. The 'General Report' on hydraulic risk anticipates structural interventions on Via Puglia, as shown in the following image. However, non-structural interventions on the sewerage system are planned for the site.

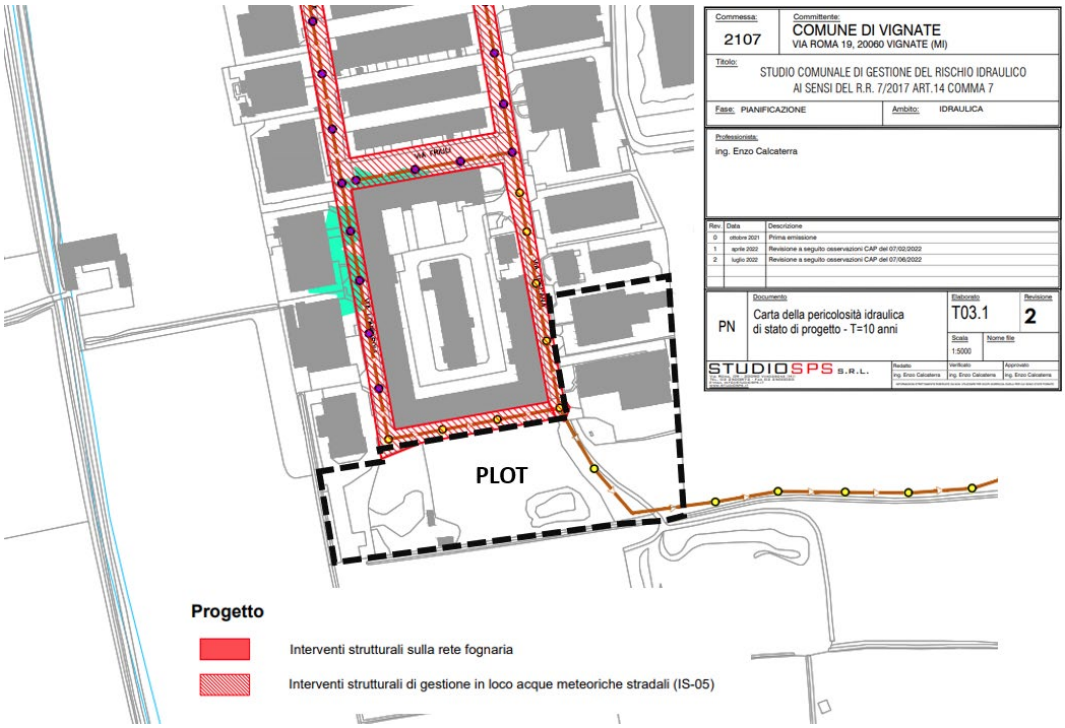


Figure 65 – "Carta della pericolosità idraulica T=10 anni" 2022

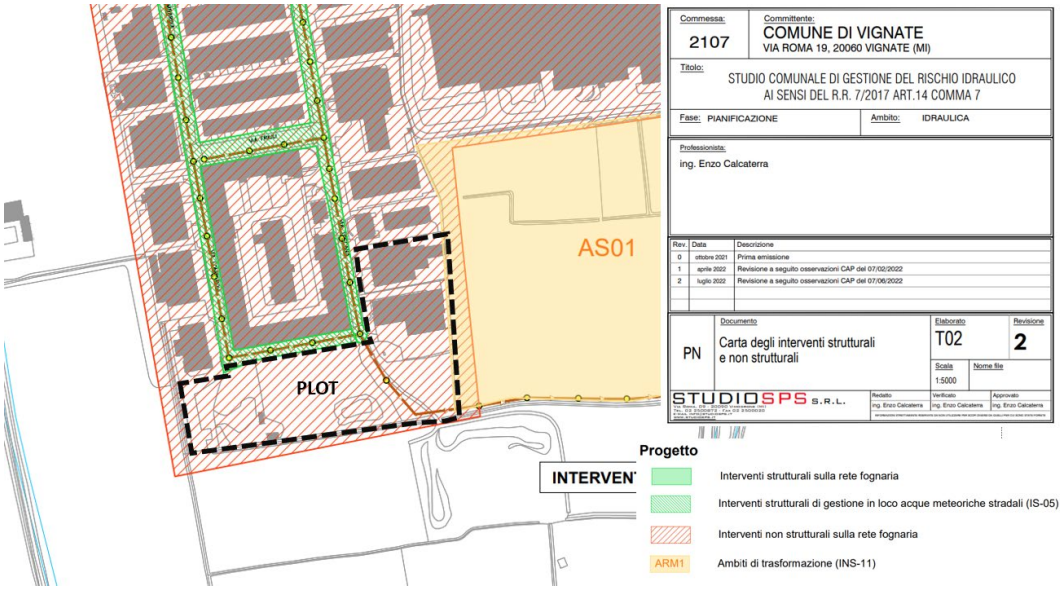


Figure 66 – Image source: "Carta degli interventi strutturali e non strutturali" 2022

4.2.2. Geological risk

The Geomorphological map drawn up by the Municipality of Vignate shows that in the South of the area, outsite the border of the site, there is fill material, probably soil of an excavation of another area. In this area there are tall trees.

Figure 67 – Image source: "Carta Geomorfolofica" PGT of Vignate

All'interno del territorio comunale è possibile identificare due aree di riporto. Una in via Puglia, rinverdita con piante ad alto fusto e una collinetta formata da materiale riportato in via Monzese.

Fig. 7: Aree di riporto (sinistra, via Puglia; destra, via Monzese)

Il precedente studio geologico riportava anche una superficie di sbancamento nella zona meridionale del territorio comunale che fungeva da vasca volano per le acque della fognatura. L'area è stata sottoposta ad una procedura di pulizia e ripristino ambientale e oggi è completamente edificata.

Figure 68 – Image source: Art. 5.3 Relazione "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA"

On the Geotechnical Map two types of land are shown: gravels with silt and sands / gravels with sands.

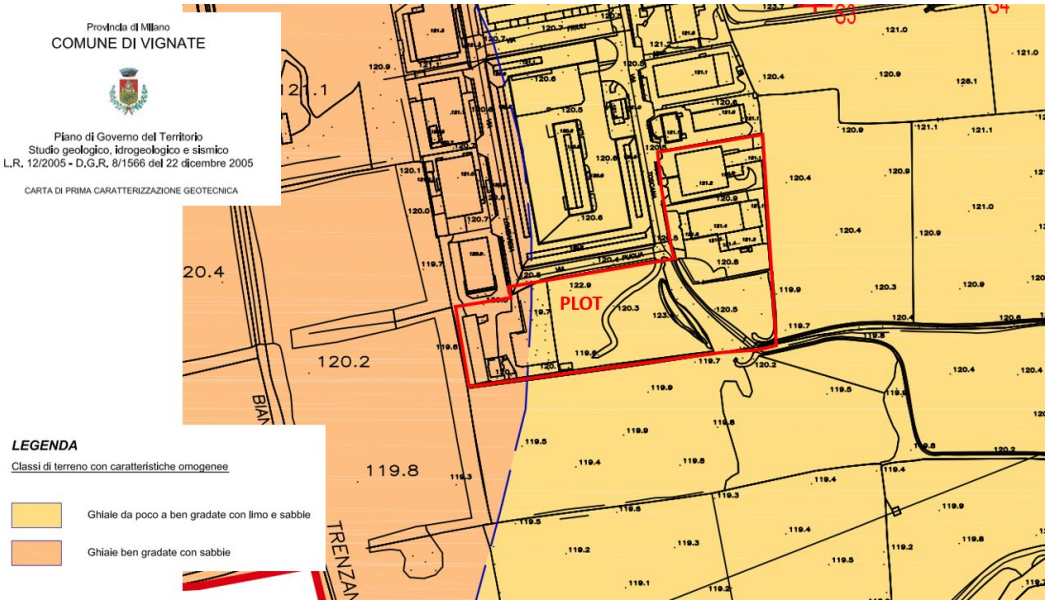


Figure 69 – "Carta di prima caratterizzazione geotecnica" PGT of Vignate

The area outside the lot on the South West is characterized by consistent vertical and lateral no homogeneities with high vulnerability of Phreatic Aqueduct with a very low groundwater table.

Figure 70 – "Carta di sintesi" PGT of Vignate"

10 CARTA DI SINTESI (TAV. 6)

La Carta di Sintesi è costituita da una serie di poligoni ognuno dei quali definisce una porzione di territorio caratterizzata da pericolosità omogenea per la presenza di uno o più fenomeni di rischio in atto o potenziale, o da vulnerabilità idrogeologica. La sovrapposizione di più ambiti genera poligoni misti per pericolosità determinata da più fattori.

La delimitazione dei poligoni è basata su valutazioni della pericolosità e sulle aree di influenza dei fenomeni.

10.1 Caratteristiche geotecniche del sottosuolo:

gt1: area con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali (materiale di riporto). Corrisponde ai siti di via Puglia e via Monzese.

gt2: area con discrete caratteristiche geotecniche e discreta capacità portante. Il sottosuolo di Vignate è formato da ghiaie da poco gradate a ben gradate con limo e sabbia.

10.2 Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico:

vul: area a vulnerabilità dell'acquifero molto alta. La buona permeabilità del non saturo e la soggiacenza della falda, da molto bassa a bassa, determinano una vulnerabilità molto alta su tutto territorio comunale.

sg1: area a soggiacenza della falda molto bassa (da 5 a 2 m). Identifica le aree meridionali del comune di Vignate, situate al di sotto del limite di bassa soggiacenza del livello di falda.

sg2: area a bassa soggiacenza della falda (da 9 a 5 m). Ricadono in tale ambito le aree settentrionali del territorio.

ed: area con emergenze idriche diffuse, condizione tipica delle risorgive.

bit: area sottoposta a procedura di bonifica. L'area ex Bitumoil, di attuale proprietà della SIPAR s.r.l. è stata sottoposta a procedura di bonifica. La perimetrazione include una fascia di terreno ampia 10 metri rispetto al confine di proprietà.

Figure 71 – Art. 10 Relazione "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA"

4.2.3. Chemical - Industrial risk

Chemical – Industrial risky activities are far from the plot.

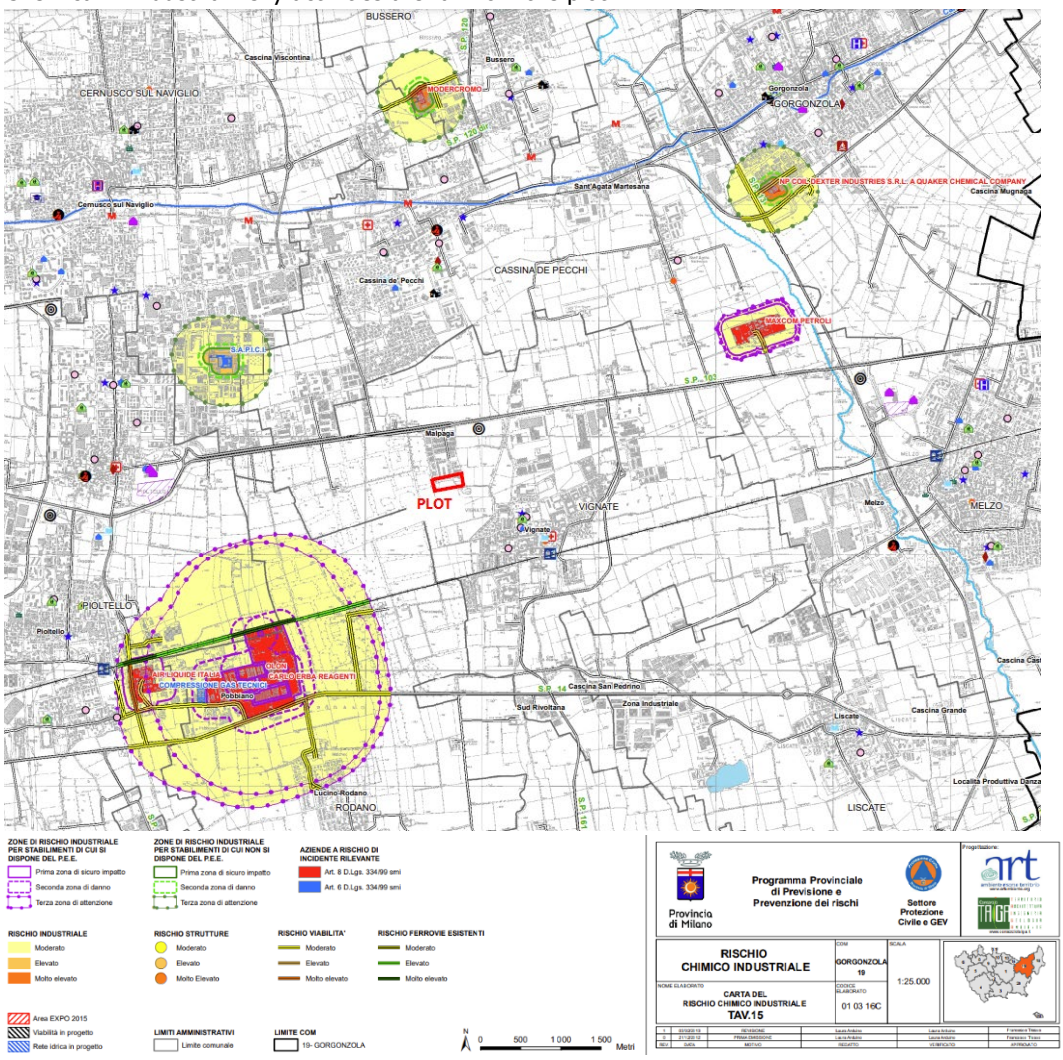


Figure 72 – Source: Programma Provinciale di Previsione e Prevenzione dei rischi

Below the details of activities closest to the site:

- ***Olon SpA:*** *The business of the company is linked to chemical and pharmaceutical activities.*
- ***SAPICI SpA:*** *Chemical industry already considered in the Risky Activities for the PGT. In the risk valuation, no consequences are foreseen for the area in study*
- ***Maxcom Petroli:*** *The area is a dedicated storage of flammable materials like diesel, kerosene, gasoline, oils.*

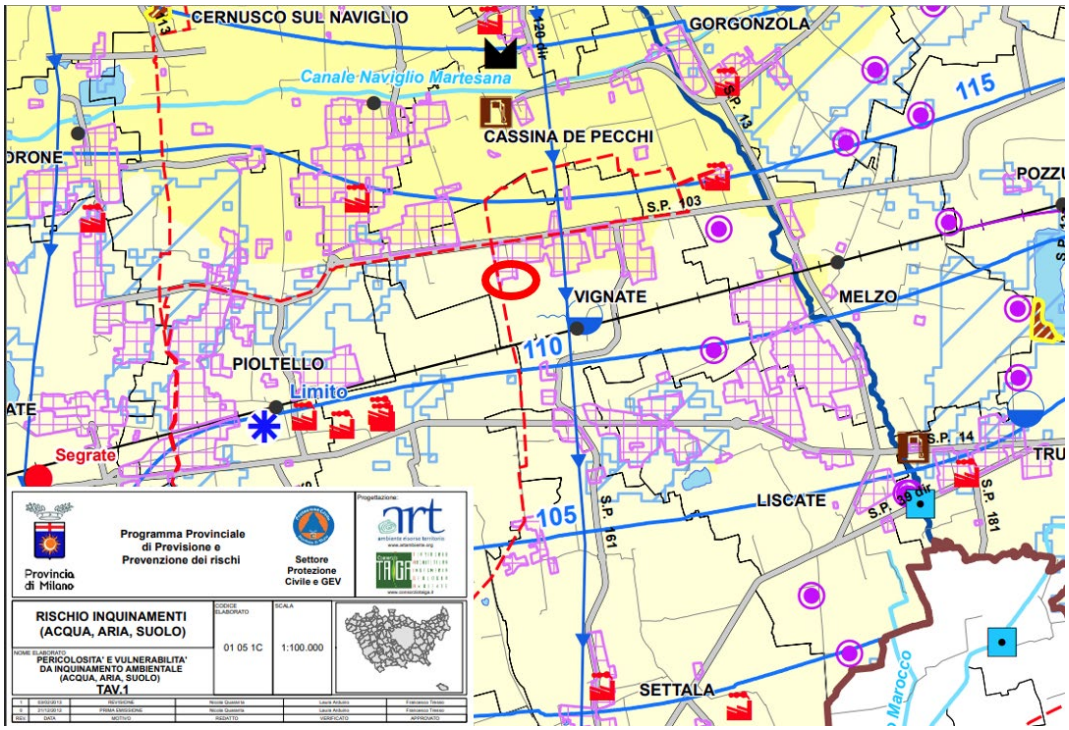
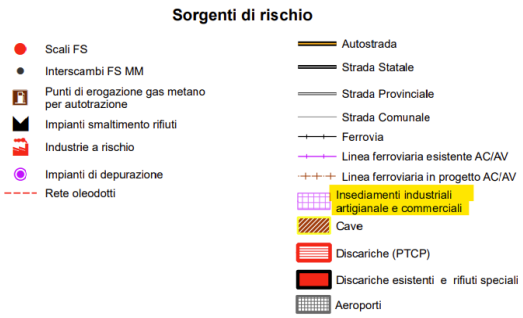


Figure 73 – Image source: Pericolosità/Vulnerabilità/Inquinamento Ambientale



4.2.4. Risk for transport dangerous material status

The plot area falls outside the risk bands for transporting hazardous substances on the railway network and fixed pipelines, as demonstrated below.

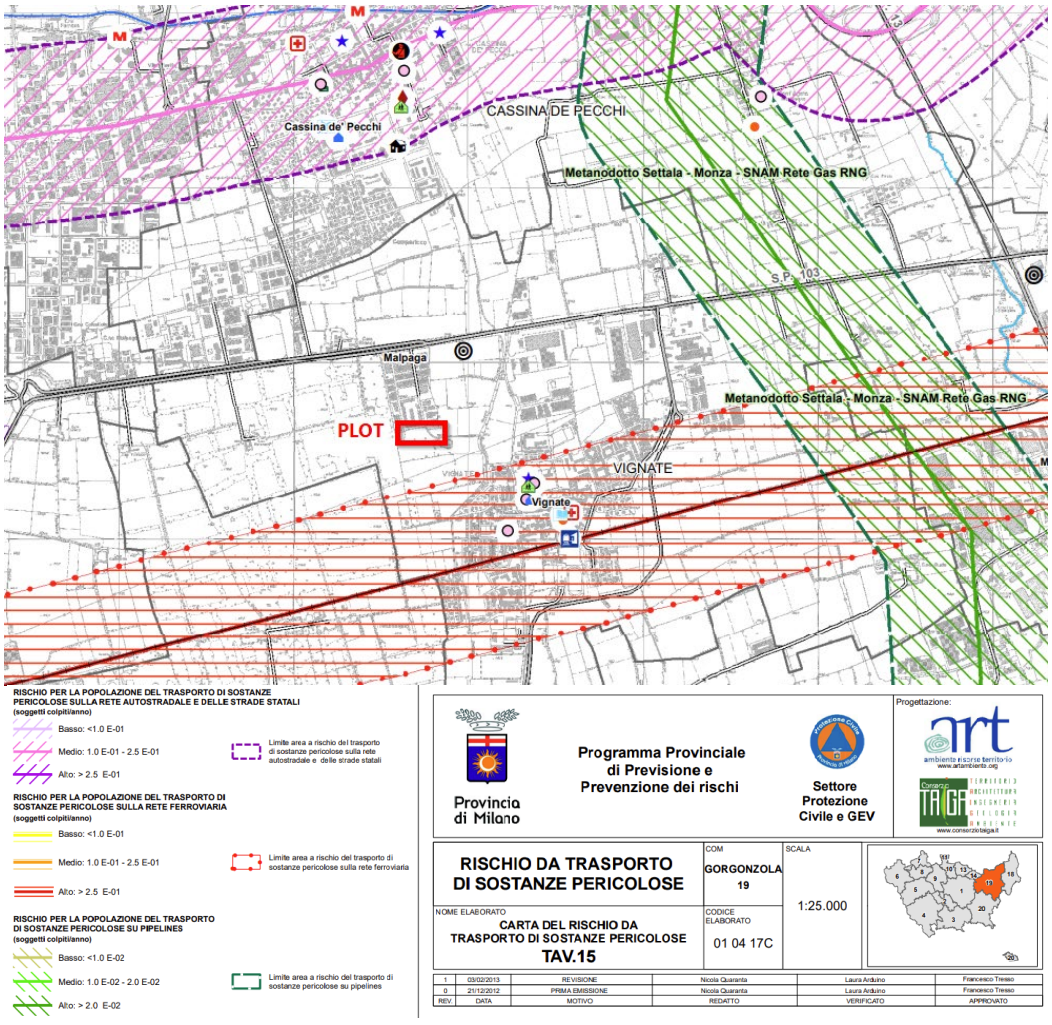

CASSINA DE' PECCHI
Cassina de' Pecchi
Metanodotto Settala - Monza - SNAM Rete Gas RNG
S.P. 103
Malpaga
PLOT
VIGNATE
Vignate
Metanodotto Settala - Monza - SNAM Rete Gas RNG
RISCHIO PER LA POPOLAZIONE DEL TRASPORTO DI SOSTANZE PERICOLOSE SULLA RETE AUTOSTRADALE E DELLE STRADE STATALI
(soggetti colpiti/anno)
Basso: <1.0 E-01
Medio: 1.0 E-01 - 2.5 E-01
Alto: > 2.5 E-01
Limite area a rischio del trasporto di sostanze pericolose sulla rete autostradale e delle strade statali
RISCHIO PER LA POPOLAZIONE DEL TRASPORTO DI SOSTANZE PERICOLOSE SULLA RETE FERROVIARIA
(soggetti colpiti/anno)
Basso: <1.0 E-01
Medio: 1.0 E-01 - 2.5 E-01
Alto: > 2.5 E-01
Limite area a rischio del trasporto di sostanze pericolose sulla rete ferroviaria
RISCHIO PER LA POPOLAZIONE DEL TRASPORTO DI SOSTANZE PERICOLOSE SU PIPELINES
(soggetti colpiti/anno)
Basso: <1.0 E-02
Medio: 1.0 E-02 - 2.0 E-02
Alto: > 2.0 E-02
Limite area a rischio del trasporto di sostanze pericolose su pipelines
Provincia di Milano
Programma Provinciale di Previsione e Prevenzione dei rischi
Settore Protezione Civile e GEV
Progettazione:
RISCHIO DA TRASPORTO DI SOSTANZE PERICOLOSE
COM
GORGONZOLA
19
SCALA
1:25.000
NOME ELABORATO
CARTA DEL RISCHIO DA TRASPORTO DI SOSTANZE PERICOLOSE
TAV.15
CODICE ELABORATO
01 04 17C
1 03/02/2013 REVISIONE Nicola Quaranta Laura Arduino Francesco Tresso
0 21/12/2012 PRIMA EMISSIONE Nicola Quaranta Laura Arduino Francesco Tresso
REV. DATA MOTIVO REDATTO VERIFICATO APPROVATO

Figure 74 – Source: Programma Provinciale di Previsione e Prevenzione dei rischi

4.2.5. Risk from forest fire

The plot is located in the lowest risk area for forest fire events. Similarly, in the area the fire risk for man-made structures is considered low. The nearest forest fire fighting special unit of the *Protezione Civile* is located in the neighboring municipality of Gorgonzola (about 4 km north-east, with route length and reaching time of approximately 7 km and 10 min).

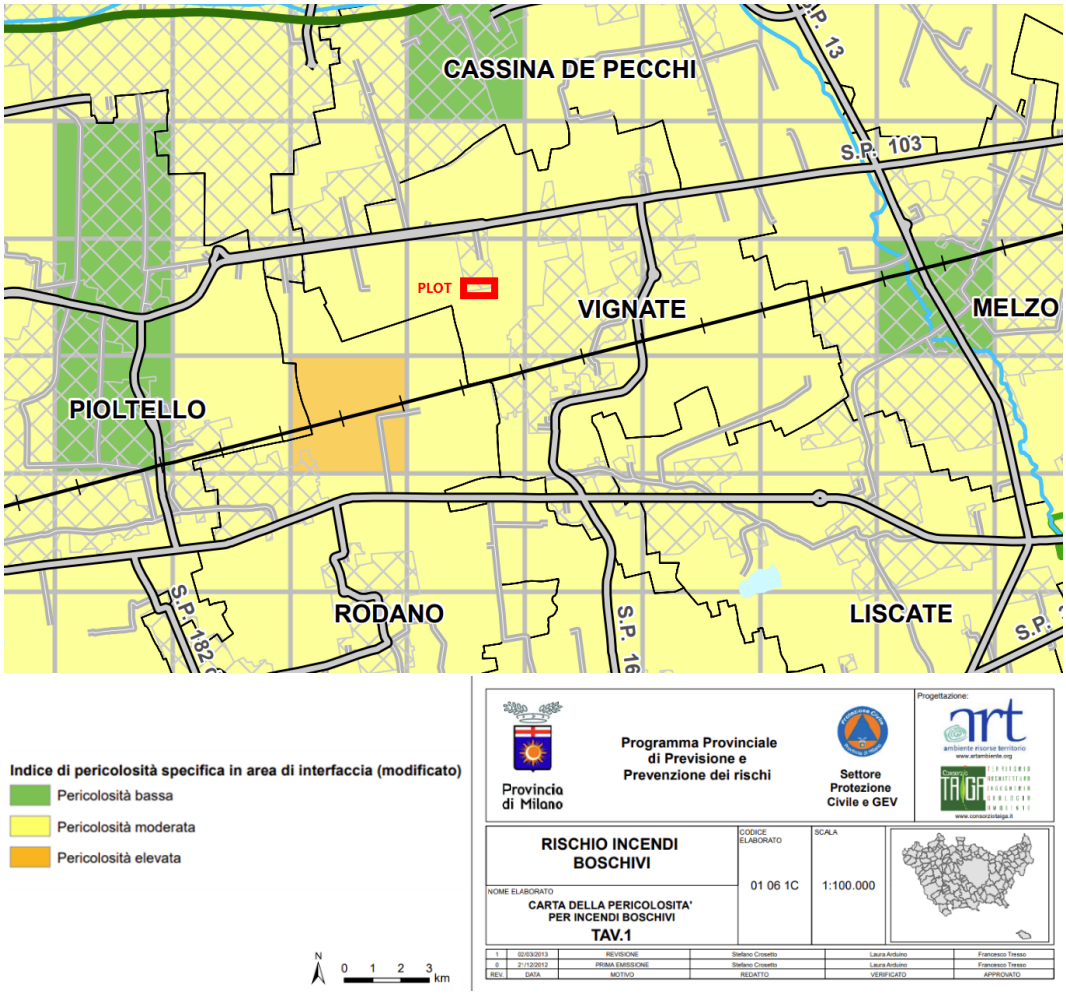


Figure 75 – Image Source: Programma Provinciale di Previsione e Prevenzione dei rischi, RISCHIO INCENDI BOSCHIVI, Carta della pericolosità 1:100.000 TAV.1

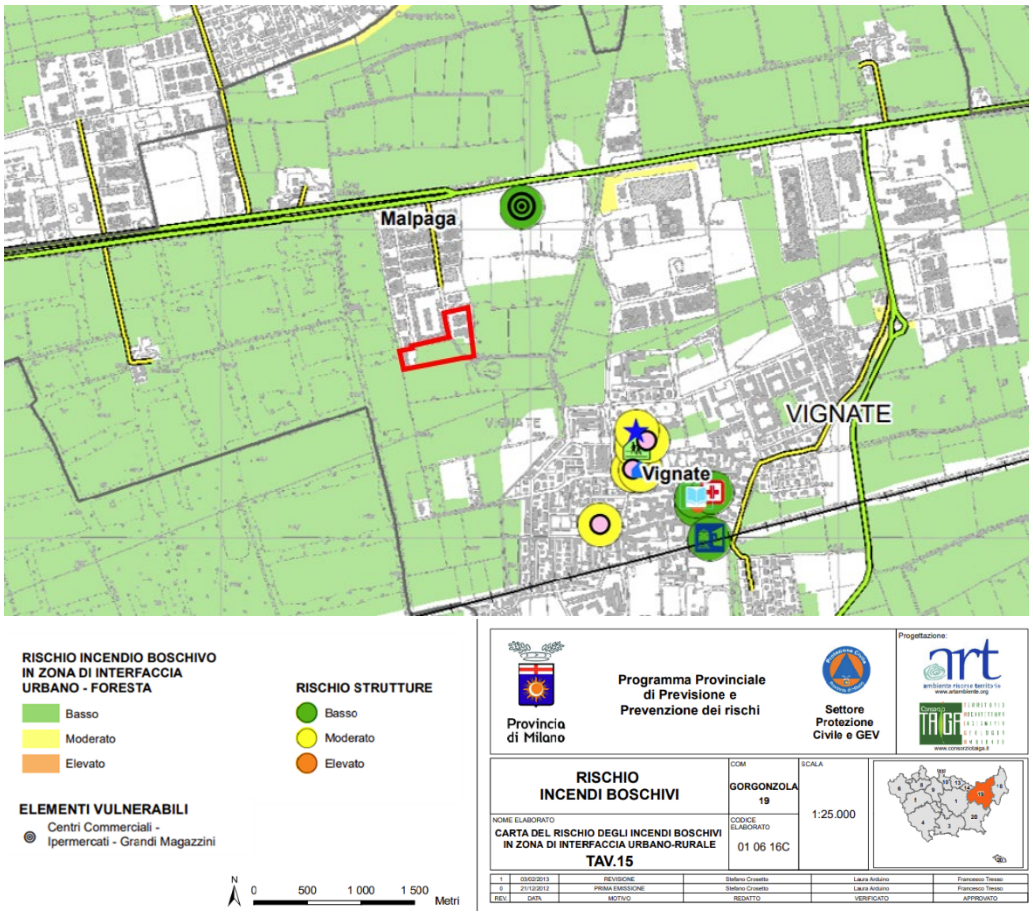


Figure 76 – Image Source: Programma Provinciale di Previsione e Prevenzione dei rischi, RISCHIO INCENDI BOSCHIVI, Carta del rischio 1.25.000 TAV. 15

The image below shows a high fire risk in the areas to the west and east of the site where there are currently existing buildings.

4.3. Environmental investigations

In April 2018, an environmental survey was conducted in Lotto 2 by the current Landlord. These investigations had not revealed any critical issues.

Figure 77 – Localization of investigation in 2018

Further environmental investigation has been performed on 12-16/02/2024 and 11/03/2024 on the entire site (Lots 2-3-4-5-6). The activities included:

- No. 11 exploratory trenches up to the variable depth of 1.0 - 3.0 m;
- No. 12 continuous core borings with depths varying between 3 and 5 m;
- No. 3 continuous core borings equipped with piezometer with depth equal to 15 m.

A total of 58 soil samples were taken from these borings and 42 were analysed.
No. 2 samples were also taken and analysed from piles of material in the area of Lot 2.

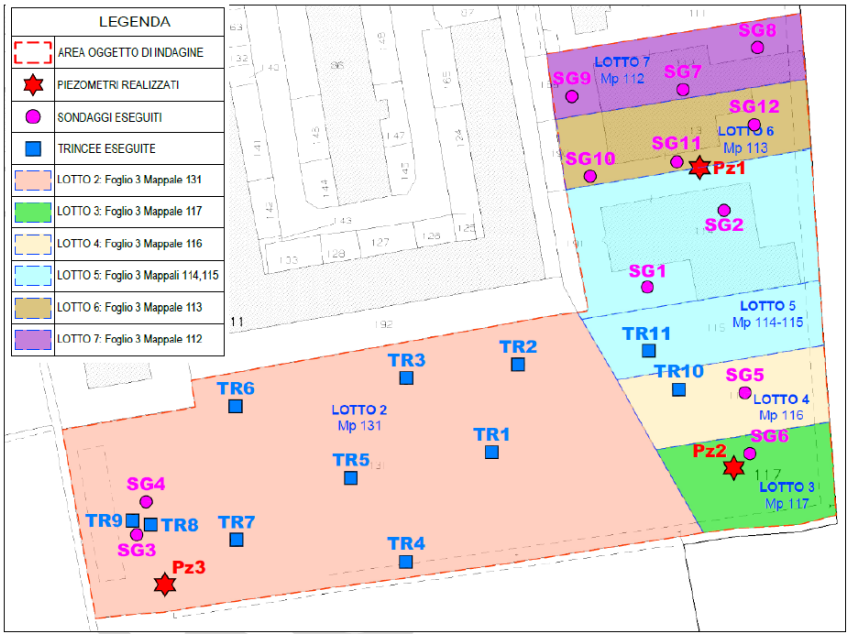


Figure 78 – Localization of investigation in 2024

The results of the tests are summarized below.
All the soil sample test results are in line with the limits fixed by D.LGS 152/06 (commercial or industrial use).
During the inspection, the presence of two underground diesel tanks was detected (one in disuse in Lot 2, the other in use in Lot 5): in this regard, it should be noted that decommissioning/removal operations should be carried out according to the 2013 ARPA Lombardy Guidelines.
The analytical results for counter-groundwater samples collected from piezometers were compared to the threshold limits (CSC) stated by Italian Legislative Decree 152/06 Part IV Title V Appendix 5 Table 2. Results indicated a concentration of Trichloromethane and Tetrachloroethylene exceeding the threshold limits.
Trichloromethane and Tetrachloroethylene concentrations detected were of the same order of magnitude in piezometers positioned upstream hydrogeologically (Pz 1) and in those positioned downstream (Pz2, Pz3).
In this regard, it should be noted that ARPA in the "Report on the State of Groundwater in the Province of Milan - 2012" highlights the presence of tetrachloroethylene contamination with origin in the Municipality of Carugate (northwest of the Municipality of Vignate) and trichloromethane contamination upstream of the Municipality of Vignate, with unknown origin.
Considering the above, it can be stated that the site does not contribute to groundwater contamination.
The Environmental Technicians confirmed in any case that there is no obligation to remediate or to monitor the water except the case of direct use of the underground water.
With regard to the results of the analysis conducted on groundwater samples, it is noted that there are no obstructive elements that could affect the issuance of the building permit
For detailed information refer to the attached report.

5. AUTHORIZATION PROCESS

5.1. Authorization procedure

The authorization procedure requires initially the submission of the "*Piano attuativo*".
The "*Piano Attuativo*" (Building Implementation Plan, required for the area classified as "*Città non consolidata*") will define the dedicated building rules and will consent the relocation of Public Parking Services. The application will include the entire site area (lots 2, 3, 4, 5 and 6).
After the approval the Building Implementation Plan it is necessary the submition of the "*Permesso di Costruire Convenzionato*" (Agreed Building Permit). We can assume a waiting time of 30 days (SCIA ART. 23).

5.2. Piano Attuativo

The western area of the site (LOTTO 2) is currently regulated by the "ex PED1" Executive Plan. The Building Implementation Plan ("*Piano Attuativo*") will include the entire site area (LOTS 2, 3, 4, 5, 6). Furthermore, the "ex PED1" Executive Plan actually includes public car parks described in the *"Piano dei Servizi*", which will also be relocated within the new site perimeter.

5.3. Permesso di Costruire Convenzionato

From art. 34 "*Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva*" of the NTA Rules Plan of the current PDR of PGT, in cases of demolition and reconstruction in "New costruction" the approval of the planning permit is subject to the "*Permesso di Costruire Convenzionato*" (Agreed Building Permit) to identify public areas to be included in the "*Piano dei Servizi*".

Articolo PR 34 - Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

6. TEST FIT LAYOUT

6.1. Test fit layout Scenario 1

Load Summary	
	DC Building
N. of 6MW Halls	2
Total Site Load	12 MW IT
Area Summary	
DC Building	5.434 sqm
Generator and Tecnical areas	1.989 sqm
Office area (2 floor)	2.316 sqm
Total SLP area	9.740 sqm
Total Covered Build Area	8.587 sqm
Plot Area	23.711 sqm
Masterplan Overview	
N. of Buildings	1
N. of Storeys	1 for DC 2 for Office
Load Total	12 MW
Architectural Overview	
Offices	2.316 sqm
Structure	Precast concrete

URBAN PARAMETERS			
Description	**Required**	**Project**	**Status**
Plot Area	23.711 sqm	-	-
SLP max	18.739,6 sqm	9.740 sqm	✅
Maximum height	12 mt	12 mt	✅
Coverage ratio 60% (max)	12.372,3 smq	9.740 sqm	✅
Permeability index 15% (min)	3.093,1 sqm	3.140 sqm	✅
Private parking spaces (min)	Calculated on project SLP	≥ 3.409 sqm	✅

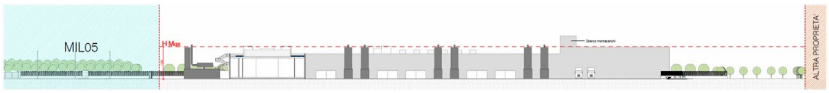


Figure 79 – Section view – Scenario 1

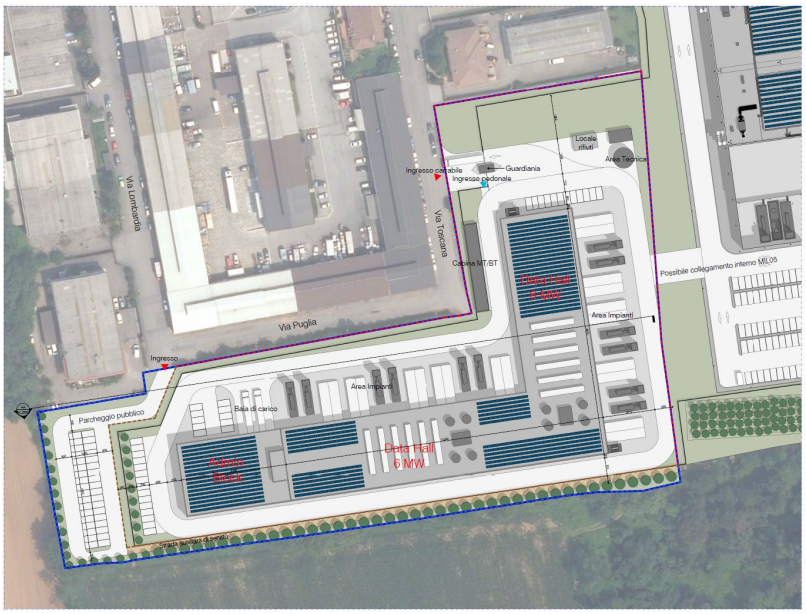


Figure 80 – Masterplan view – Scenario 1

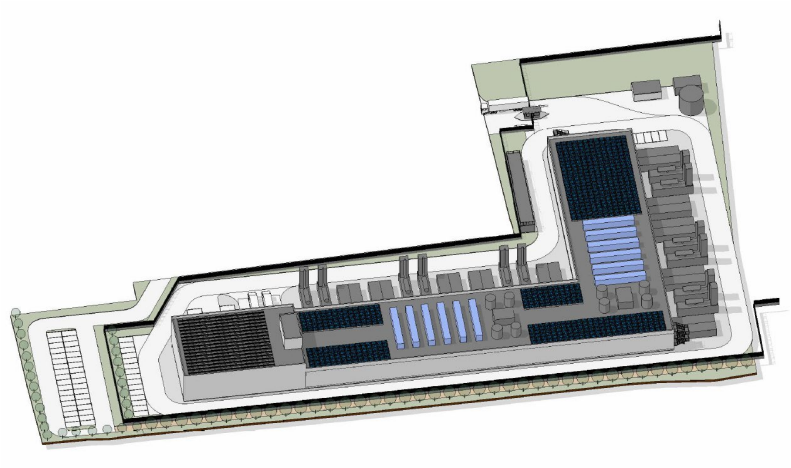


Figure 81 – 3D View – Scenario 1

6.2. Cost estimation for preliminary works Scenario 1

Demolitions costs:
In this phase, a preliminary estimation has been done considering the demolition works for the existing buildings in Lotto 2, Lotto 5 and Lotto 6.
In these costs are considered:

- Demolition of existing buildings (approx. 550.000,00 €)
- Asbestos removal from the roofs of plot 2 and plot 5 (approx. 200.000,00 €)
- Tank removal in plot 2 and plot 5 (approx. 100.000,00 €)

Total cost is approx. **850.000,00 €**
This estimate is based on a preliminary investigation of the plot.

Costs of moving underground services:
In this phase, a preliminary estimation has been done considering:

- Sewerage line diversion along the west side of the site outside the private area
- Electric line diversion along the west side of the site outside the private area
- Civlil excavation, backfilling, and concrete leveling

Total cost is approx. **610.000,00 €**

This estimate is based on a preliminary investigation of the plot.

Total preliminary works: **1.460.000,00 €**

6.3. Test fit layout Scenario 2

Load Summary	
	DC Building
N. of 6MW Halls	1
Total Site Load	6 MW IT
Area Summary	
DC Building	2.938 sqm
Generator and Tecnical areas	1.273 sqm
Office area (2 floor)	2.763 sqm
Total SLP area	6.975 sqm
Total Covered Build Area	5.609 sqm
Plot Area	20.411 sqm
Masterplan Overview	
N. of Buildings	1
N. of Storeys	1 for DC 2 for Office
Load Total	6 MW
Architectural Overview	
Offices	2.763 sqm
Structure	Precast concrete

URBAN PARAMETERS			
Description	**Required**	**Project**	**Status**
Plot Area	20.411 sqm	-	-
SLP max	16.099,6 sqm	6.975 sqm	✅
Maximum height	12 mt	12 mt	✅
Coverage ratio 60% (max)	10.392,3 smq	5.609 sqm	✅
Permeability index 15% (min)	2.598,1 sqm	3.407 sqm	✅
Private parking spaces (min)	Calculated on project SLP	≥ 2.441 sqm	✅

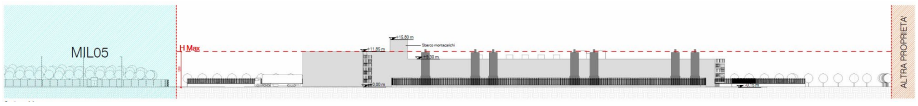


Figure 82 – Section view – Scenario 2

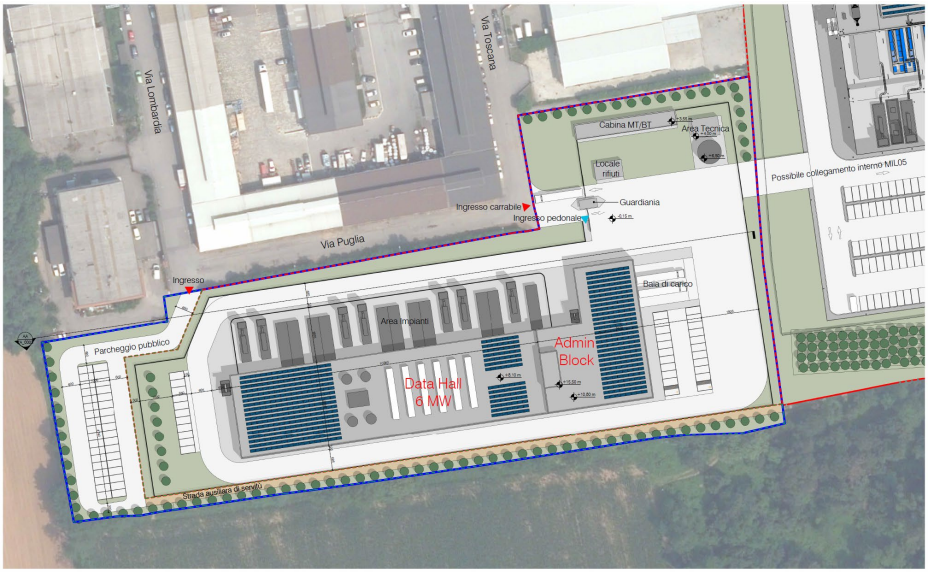


Figure 83 – Masterplan view – Scenario 2

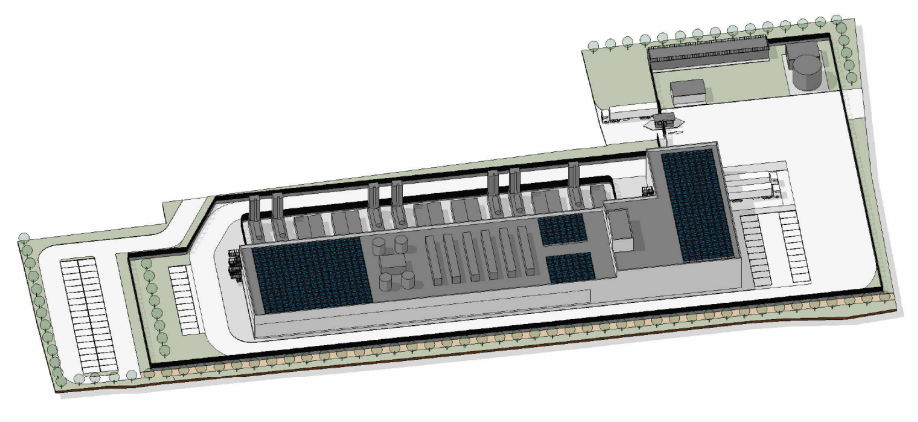


Figure 84 – 3D View – Scenario 2

6.4. Cost estimation for preliminary works for Scenario 2

Demolitions costs:
In this phase, a preliminary estimation has been done considering the demolition works for the existing buildings in Lotto 2 and Lotto 5.
In these costs are considered:

- Demolition of existing buildings (approx. 300.000,00 €)
- Asbestos removal from the roofs of plot 2 and plot 5 (approx. 200.000,00 €)
- Tank removal in plot 2 and plot 5 (approx. 100.000,00 €)

Total cost is approx. **600.000,00 €**
This estimate is based on a preliminary investigation of the plot.

Costs of moving underground services:
In this phase, a preliminary estimation has been done considering:

- Sewerage line diversion along the west side of the site outside the private area
- Electric line diversion along the west side of the site outside the private area
- Civlil excavation, backfilling, and concrete leveling

Total cost is approx. **610.000,00 €**

This estimate is based on a preliminary investigation of the plot.

Total preliminary works: **1.210.000,00 €**

7. URBAN FEES

Table of fees of the Municipality of Vignate (sito online Comune di Vignate)

ONERI DI URBANIZZAZIONE
DESTINAZIONI P.G.T.

ONERI ATTUALI					ONERI DA APPLICARE					
	ONERI NUOVA COSTR.	ONERI RISTRUTT.			ONERI NUOVA COSTRUZIONE		ONERI RISTRUTTURAZIONE			
RESIDENZA				**RESIDENZA**	Primaria	Secondaria	Primaria	Secondaria		
				CITTA' STORICA	**12,75**	**16,55**	**7,30**	**13,25**		**euro/m³**
Primaria	**12,75**	**7,30**	**euro/m³**	**CITTA' CONSOLIDATA**	**12,75**	**16,55**	**7,30**	**13,25**		**euro/m³**
Secondaria	**16,55**	**13,25**	**euro/m³**	**CITTA' DA CONSOLIDARE**	**12,75**	**16,55**	**7,30**	**13,25**		**euro/m³**
				CITTA' DA TRASFORMARE	**12,75**	**16,55**	**7,30**	**13,25**		**euro/m³**
INDUSTRIA				**ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**	Primaria	Secondaria	Primaria	Secondaria	Smal.rifiuti	
Primaria	**16,60**	**13,30**	**euro/m²**	**CITTA' CONSOLIDATA**	**16,60**	**18,30**	**13,30**	**14,65**	**4,15**	**euro/m²**
Secondaria	**18,30**	**14,65**	**euro/m²**	**CITTA' DA CONSOLIDARE**	**16,60**	**18,30**	**13,30**	**14,65**	**4,15**	**euro/m²**
Smalt. Rifiuti	**4,15**	**4,15**	**euro/m²**	**CITTA' DA TRASFORMARE**	**16,60**	**18,30**	**13,30**	**14,65**	**4,15**	**euro/m²**
DIREZIONALE/ COMMERCIALE				**DIREZIONALE/COMM.LE**	Primaria	Secondaria	Primaria	Secondaria		
				CITTA' CONSOLIDATA	**46,50**	**25,85**	**31,00**	**25,85**		**euro/m²**
Primaria	**46,50**	**31,00**	**euro/m²**	**CITTA' DA CONSOLIDARE**	**46,50**	**25,85**	**31,00**	**25,85**		**euro/m²**
Secondaria	**25,85**	**25,85**	**euro/m²**	**CITTA' DA TRASFORMARE**	**46,50**	**25,85**	**31,00**	**25,85**		**euro/m²**

ZONA E AGRICOLA				**PARCO AGRICOLO SUD MILANO**	Primaria	Secondaria				
RESIDENZA				**RESIDENZA**	**12,75**	**16,55**				**euro/m³**
Primaria	**12,75**									
Secondaria	**16,55**									
					Primaria	Secondaria			Smal.rifiuti	
INDUSTRIA				**ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**	**16,60**	**18,30**			4,15	**euro/m²**
Primaria	**16,60**									
Secondaria	**18,30**									
Smalt. Rifiuti	**4,15**									
					Primaria	Secondaria				
DIREZIONALE/ COMMERCIALE				**DIREZIONALE/COMM.LE**	**46,50**	**25,85**				**euro/m²**
Primaria	**46,50**									
Secondaria	**25,85**									
ATTIVITA' PRIVATE SPORTIVE - RICREATIVE					Primaria	Secondaria				
Primaria				**Sportiva/ricreativa**	**39,52**	**21,97**				**euro/m²**
Secondaria										
ATTIVITA' PRIVATE DI CARATTERE SOCIALE				**Socio-culturale**	Primaria	Secondaria				

7.1. Urban fees Scenario 1

CALCULATION OF CONSTRUTION COST CONTRIBUTION
CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CITTA' DA CONSOLIDARE_art. 41 NTA PdR PGT vigente artigianale e produttiva			
Tabella T2_1_SCHEDE D'AMBITO NTA PdR PGT 2022			
CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (PRODUTTIVO) *CALCULATION OF CONSTRUCTION COST CONTRIBUTION (PRODUCTIVE)*			
Città da Consolidare			
TOTALE SLP DI PROGETTO	mq	9.740	
TOTALE SLP NUOVA COSTRUZIONE *industriale artigianale art. 41 PR NTA*	mq	9.740	
Oneri di Urbanizzazione primaria	€/mq	16,60 €	161.684 €
Oneri di Urbanizzazione secondaria	€/mq	18,30 €	178.242 €
Smaltimento rifiuti	€/mq	4,15 €	404.21 €
IMPORTO PRODUTTIVO NUOVA COSTRUZIONE *TOTAL CONSTRUCTION FEE*			380.347,00 €
Reduction DPR 380/2001 art. 17, c.4 bis (20%)			76.069,40 €
IMPORTO TOTALE RIDOTTO *TOTAL CONSTRUCTION FEE REDUCED*			**304.277,60 €**

The possibility of obtaining the 20% reduction in construction cost contribution, as indicated in DPR 380/2001 art. 17 c.4 bis, will have to be verified with the Municipality technicians.
The clause is related to the regeneration, decarbonisation, energy efficiency, seismic safety and soil consumption containment, restructuring, and the recovery and reuse of disused buildings.

URBAN STANDARDS CALCULATION

CALCOLO STANDARD URBANISTICI

As indicated in art. 13 of NTA Pds., the calculation of *standard urbanistici* (area for public use) has been considered at 20% of SLP for the productive activities.
Productive: 9.740 *20%= 1.948 sqm

URBAN STANDARDS FEES

In the Technical Implementation Regulations (NTA) of the PDS, costs related to monetization are not specified. However, we can consider the same parameter for the monetization of 60 €/mq, applied in the previous implementation plan.
As a precautionary measure and in consideration of the municipality's requests and compensations, the standard fees are calculated based on 100% of the SLP instead of the required 20% stipulated by regulations.

URBAN STANDARDS (100% of SLP as a precautionary measure)	9.740 sqm
Standard applied in the previous implementation plan	60 €/sqm
URBAN STANDARD FEES MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	**584.400,00 €**

7.1. Urban fees Scenario 2

CALCULATION OF CONSTRUTION COST CONTRIBUTION
CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CITTA' DA CONSOLIDARE_art. 41 NTA PdR PGT vigente artigianale e produttiva			
Tabella T2_1_SCHEDE D'AMBITO NTA PdR PGT 2022			
CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (PRODUTTIVO) *CALCULATION OF CONSTRUCTION COST CONTRIBUTION (PRODUCTIVE)*			
Città da Consolidare			
TOTALE SLP DI PROGETTO	mq	6.975	
TOTALE SLP NUOVA COSTRUZIONE *industriale artigianale art. 41 PR NTA*	mq	6.975	
Oneri di Urbanizzazione primaria	€/mq	16,60 €	115.785 €
Oneri di Urbanizzazione secondaria	€/mq	18,30 €	127.642,5 €
Smaltimento rifiuti	€/mq	4,15 €	28.946,25€
IMPORTO PRODUTTIVO NUOVA COSTRUZIONE *TOTAL CONSTRUCTION FEE*			272.373,75 €
Reduction DPR 380/2001 art. 17, c.4 bis (20%)			54.474,75 €
IMPORTO TOTALE RIDOTTO *TOTAL CONSTRUCTION FEE REDUCED*			**217.899,00 €**

The possibility of obtaining the 20% reduction in construction cost contribution, as indicated in DPR 380/2001 art. 17 c.4 bis, will have to be verified with the Municipality technicians.
The clause is related to the regeneration, decarbonisation, energy efficiency, seismic safety and soil consumption containment, restructuring, and the recovery and reuse of disused buildings.

URBAN STANDARDS CALCULATION

CALCOLO STANDARD URBANISTICI

As indicated in art. 13 of NTA Pds., the calculation of *standard urbanistici* (area for public use) has been considered at 20% of SLP for the productive activities.
Productive: 6.975 *20%= 1. 395 sqm

URBAN STANDARDS FEES

In the Technical Implementation Regulations (NTA) of the PDS, costs related to monetization are not specified. However, we can consider the same parameter for the monetization of 60 €/mq, applied in the previous implementation plan.
As a precautionary measure and in consideration of the municipality's requests and compensations, the standard fees are calculated based on 100% of the SLP instead of the required 20% stipulated by regulations.

URBAN STANDARDS (100% of SLP as a precautionary measure)	6.975 sqm
Standard applied in the previous implementation plan	60 €/sqm
URBAN STANDARD FEES MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	**418.500,00 €**

ANNEXES

- TEST FIT SCENARIO 1
- TEST FIT SCENARIO 2
- ENVIRONMENTAL INVESTIGATION